



# Resumen de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Residencial y Protección de Inquilinos

---

VIGENTE A PARTIR DEL 25 DE JULIO DE 2019



# Índice

<b>I. PANORAMA GENERAL</b> .....	<b>2</b>
<b>II. AUMENTOS DE ALQUILER</b> .....	<b>2</b>
UNIDADES CUBIERTAS.....	3
AUMENTOS PERMISIBLES.....	3
COSTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	4
<b>III. PROCESO DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS DE ALQUILER (REVISIÓN DE ALQUILER)</b> .....	<b>4</b>
MEDIACIÓN Y ARBITRAJE.....	4
PETICIÓN DEL INQUILINO.....	5
PETICIÓN DEL PROPIETARIO.....	5
<b>IV. PROTECCIONES DEL INQUILINO</b> .....	<b>8</b>
PROTECCIÓN CONTRA EL ACOSO Y REPRESALIAS.....	8
CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO.....	8
PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN RELACIONADA CON FUENTES DE INGRESO (INCLUYENDO LA ASISTENCIA PARA EL PAGO DEL ALQUILER).....	8
<b>V. INFORMACIÓN QUE DEBE PROPORCIONARSE A LOS INQUILINOS</b> .....	<b>9</b>
NOTIFICACIONES.....	9
AVISOS DE AUMENTO DE ALQUILER.....	9
INFORMACIÓN SOBRE LOS COSTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.....	9
<b>VI. INFORMACIÓN QUE DEBE SER ENTREGADA A LA CIUDAD</b> .....	<b>9</b>
<b>VII. TARIFA</b> .....	<b>9</b>
<b>VIII. ANEXOS</b> .....	<b>10</b>
ANEXO A: CONDUCTAS NO PERMITIDAS.....	10
ANEXO B: CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO DE INQUILINOS.....	11
ANEXO C: COMPENSACIÓN JUSTA Y MEJORAMIENTO DE CAPITAL.....	12

## Resumen de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Residencial y Protección de Inquilinos

Esta guía es un breve resumen de la Ordenanza de Estabilización de Alquiler Residencial y Protección de Inquilinos (RRSO, por sus siglas en inglés). La guía no fue diseñada para brindar una descripción completa o sustituir las leyes en sí. Se puede entregar este resumen al inquilino para que cumpla con los requisitos de las notificaciones. Si el contenido de este resumen es distinto a la RRSO, se considerará válido el texto original de la RRSO. Recomendamos insistentemente revisar la RRSO. La Oficina de Revisión de Alquiler de la Ciudad puede responder cualquier pregunta relacionada con la RRSO, pero no puede brindar asesoramiento legal.

### I. Panorama general

La política de la Ciudad de Hayward es fomentar la inversión en el alquiler de viviendas residenciales locales, permitiendo que los propietarios obtengan una compensación justa de sus inversiones de bienes raíces mientras, a su vez, se protege el bienestar de los inquilinos de la ciudad. El objetivo de la RRSO es ayudar con los problemas ocasionados por la falta de viviendas y el aumento de alquiler.

La RRSO establece lo siguiente:

- Aumentos del alquiler permisibles;
- Qué unidades de viviendas de alquiler tienen protecciones de alquiler;
- Proceso de resolución de disputas (revisión de alquiler);
- Protecciones de inquilinos relacionadas con lo siguiente:
  - Acoso y represalias
  - Causas justas para el desalojo del inquilino
  - Detener la parcialidad de las fuentes de ingreso (incluyendo la asistencia para el pago del alquiler);
- Que un propietario deba informar a los inquilinos sobre sus derechos;
- Que un propietario deba dar copias de los avisos de la Ciudad, incluyendo lo siguiente:
  - Aviso de aumento del alquiler
  - Avisos de término de contrato de alquiler
- Tarifas para cubrir los costos del programa.

### II. Aumentos de alquiler

**¿Qué se considera un aumento de alquiler?** Cualquier alquiler adicional que el propietario solicite al inquilino. Esto incluye cualquier aumento de los costos de servicio de la vivienda o la reducción de los servicios de la vivienda. Entre los servicios de la vivienda se incluye el seguro, las reparaciones, los reemplazos, el mantenimiento, la pintura, la electricidad, la calefacción, el agua, el servicio de ascensor, las instalaciones de

lavandería, el servicio de conserjería, el retiro de la basura, los muebles, el estacionamiento, el servicio de seguridad y los servicios para empleados.

## Unidades cubiertas

Los límites de aumento de alquiler solo aplican a algunas unidades de vivienda (unidades cubiertas). Estas unidades fueron construidas antes del 1 de julio de 1979. Entre las excepciones más importantes, se incluyen las siguientes:

- Las propiedades de una sola unidad que estén exentas debido a la ley estatal (Costa Hawkins);
- Propiedades ocupadas por el propietario con una unidad de vivienda accesoria legal como un garaje remodelado;
- Unidades de vivienda económicas con otros controles de alquiler;
- Hospitales, centros de atención, centros de convalecencia y viviendas de transición;
- Moteles, hoteles, hostales y pensiones;
- Unidades cooperativas sin fines de lucro, pertenecientes u ocupadas por la mayoría de los propietarios.

## Aumentos permisibles

A continuación, se muestran los aumentos permisibles:

- Aumento de alquiler anual: Un propietario puede aumentar el alquiler de un inquilino solo una vez durante un período de 12 meses y en un 5 % o menos del alquiler actual del inquilino;
- Aumento de alquiler acumulado: El alquiler «acumulado» o la «acumulación» se refiere a los aumentos anuales de alquiler (de hasta un 5 %) que no se hayan cobrado al inquilino. El propietario puede cobrar el aumento del alquiler acumulado en los años siguientes con el aumento anual. El aumento total del alquiler (aumento anual más el aumento de alquiler acumulado) puede ser de un 10 % o menos del alquiler actual del inquilino. El aumento de alquiler acumulado se vence después de 10 años. Los aumentos acumulados pueden diferirse hasta 10 años. Si no se hacen los aumentos acumulados al inquilino dentro de un período de 10 años, dichos aumentos expirarán. Si los propietarios van a realizar un aumento de renta acumulada, deberán entregar una copia del historial de alquiler al inquilino.
- Fondos transferibles para el mejoramiento de capital: Es posible que se apliquen cargos al inquilino por los costos del mejoramiento de capital para cubrir el costo de las mejoras realizadas por el propietario. El propietario debe finalizar y pagar las mejoras antes de que sean cobradas al inquilino. **La Ciudad debe aprobar la cantidad del aumento.** El propietario debe solicitar la aprobación de la Ciudad dentro de 24 meses tras la finalización de la obra. El aumento no puede ser superior al 10 % del alquiler actual del inquilino (incluyendo el alquiler anual y el aumento acumulado aplicado). Esto no es considerado un aumento de alquiler. El aumento debe eliminarse una vez que el propietario haya recuperado la mitad de los costos de las mejoras.

- Compensación justa de los aumentos de alquiler: Para que el propietario pueda cubrir los costos y obtener una compensación justa de su inversión, puede aumentar el alquiler por sobre el 5 % si es necesario. El propietario puede solicitar la aprobación de la Ciudad mediante el proceso de revisión de alquiler. A través de este proceso, el propietario tendrá que proporcionar evidencia que justifique el aumento de alquiler. Si el propietario no obtiene la aprobación, el inquilino puede solicitar una revisión de alquiler y el propietario tendrá que proporcionar evidencia que justifique el aumento.
- Aumento de alquiler después de vacantes involuntarias: Los propietarios pueden aumentar el alquiler hasta un 5 % en comparación con el alquiler del inquilino anterior;
- Aumento de alquiler después de vacantes voluntarias: Los propietarios pueden establecer un alquiler inicial sin límites.

### Costo de los servicios públicos

El costo de los servicios públicos que el propietario cobre por separado al inquilino, según se estipule en el contrato de alquiler, no se considera como costo de alquiler. El propietario debe usar un sistema que asegure que los servicios públicos se distribuyan de forma equitativa entre los inquilinos. Si el inquilino así lo solicita, el propietario debe proporcionar la información que explique el aumento de los costos de los servicios públicos al inquilino.

## III. Proceso de resolución de disputas de alquiler (revisión de alquiler)

### Mediación y arbitraje

La RRSO proporciona un proceso de resolución de desacuerdos sobre los aumentos de alquiler permisibles (revisión de alquiler). Antes de comenzar la revisión de alquiler, los inquilinos deben contactar al propietario para discutir el desacuerdo. En algunos casos, esta discusión puede resolver el problema.

La revisión de alquiler consiste en varios pasos. La **Figura 1** proporciona los pasos de la revisión de alquiler para los inquilinos. La **Figura 2** proporciona los pasos de la revisión de alquiler para los propietarios. Para comenzar el proceso de revisión de alquiler, los inquilinos y los propietarios deben presentar una petición en la Oficina de Revisión de Alquiler de la Ciudad de Hayward. Las peticiones del inquilino y el propietario se discuten en más detalle en las siguientes dos secciones. Una vez que se haya presentado una petición, el desacuerdo se resolverá en una de estas dos formas.

① **Mediación:** La mediación es una reunión voluntaria entre el propietario, el inquilino y un mediador capacitado. El mediador ayudará tanto al inquilino como al propietario a discutir el problema y encontrar posibles soluciones. Si el inquilino y el propietario acuerdan una solución, el mediador escribirá un acuerdo que deberá ser firmado por ambas partes para finalizar el caso. Si el inquilino y el propietario **no pueden** llegar a un acuerdo durante la mediación, se programará una audiencia de arbitraje.

② **Arbitraje:** Durante la audiencia de arbitraje, el propietario tendrá que demostrar que el aumento de alquiler cumple con lo establecido en la RRSO. El árbitro establecerá la cantidad de aumento de alquiler basándose en las pruebas y declaraciones proporcionadas tanto por el inquilino como el propietario.

Normalmente, la mediación es el primer paso para determinar el aumento permisible de alquiler. Si el inquilino y el propietario no quieren participar en la mediación, se podrá omitir este paso y programar un arbitraje para el caso.

### Petición del inquilino

Para comenzar el proceso de revisión de alquiler, el inquilino de una unidad de alquiler cubierta debe presentar una petición en la Oficina de Revisión de Alquiler de la Ciudad de Hayward. La petición debe ser presentada **dentro de 30 días** tras recibir cualquiera de los siguientes avisos:

- 1) Aumento de alquiler anual de más del 5 %;
- 2) Se aplica un aumento acumulado;
- 3) Aumento en el costo de los servicios públicos superior al 1 % del alquiler actual del inquilino; y/o
- 4) Búsqueda de ayuda para disminuciones en el servicio de vivienda;
- 5) Si la propiedad tiene problemas sanitarios, de seguridad, incendios o reparaciones que el propietario no va a solucionar.

### Petición del propietario

Para comenzar el proceso de revisión de alquiler, el propietario debe presentar una petición en la Oficina de Revisión de Alquiler de la Ciudad de Hayward por los siguientes motivos:

- 1) Para aumentar el alquiler por sobre el límite del 5 % anual o el 10 % (incluyendo el aumento acumulado) a una cantidad necesaria para obtener una compensación justa de inversión; o
- 2) Para establecer una cantidad apropiada de un fondo transferible para el mejoramiento de capital.

Consulte el **Anexo C** para obtener más información sobre los cálculos de compensación justa y de mejoramiento de capital.

La Oficina de Revisión de Alquiler de la División de Vivienda está ubicada en 777 B Street, 2<sup>do</sup> piso, Hayward California 94541; teléfono (510) 583- 4454; ([housing@hayward-ca.gov](mailto:housing@hayward-ca.gov)).

La tarifa del servicio anual cubre los costos del programa. Consulte la sección VII para obtener más información. No se cobra ninguna tarifa adicional por la revisión de alquiler.

**Figura 1. Revisión de alquiler solicitada por el inquilino**

El inquilino puede presentar una petición por los siguientes motivos dentro de 30 días de haber recibido la notificación de cualquiera de los siguientes:

- Un aumento anual superior al 5%.
- Un aumento bancario aplicado
- Un aumento en los costos de servicios públicos de más del 1% del alquiler actual del inquilino; y / o
- Revisar un aumento de la renta porque el propietario no notificó adecuadamente al inquilino sobre aumentos de la renta, bancarios o de costo de servicios públicos;
- Para buscar ayuda con respecto a la disminución de los servicios de vivienda;
- Para impugnar un costo de mejora de capital no aprobado por la Ciudad o calculado incorrectamente;
- Para revisar un aumento de alquiler porque la propiedad tiene cuestiones de salud, seguridad, incendio o reparaciones que el propietario no reparará

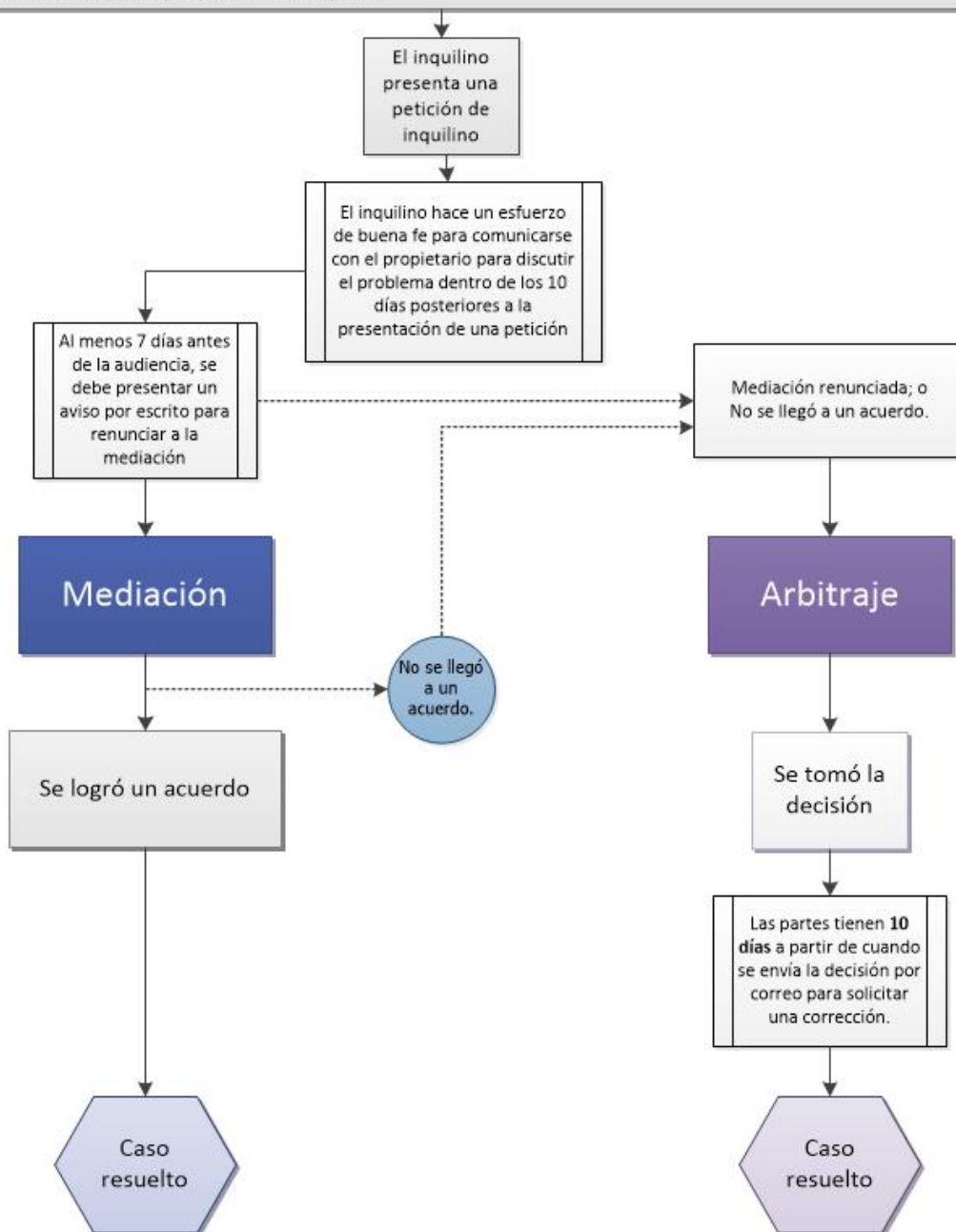
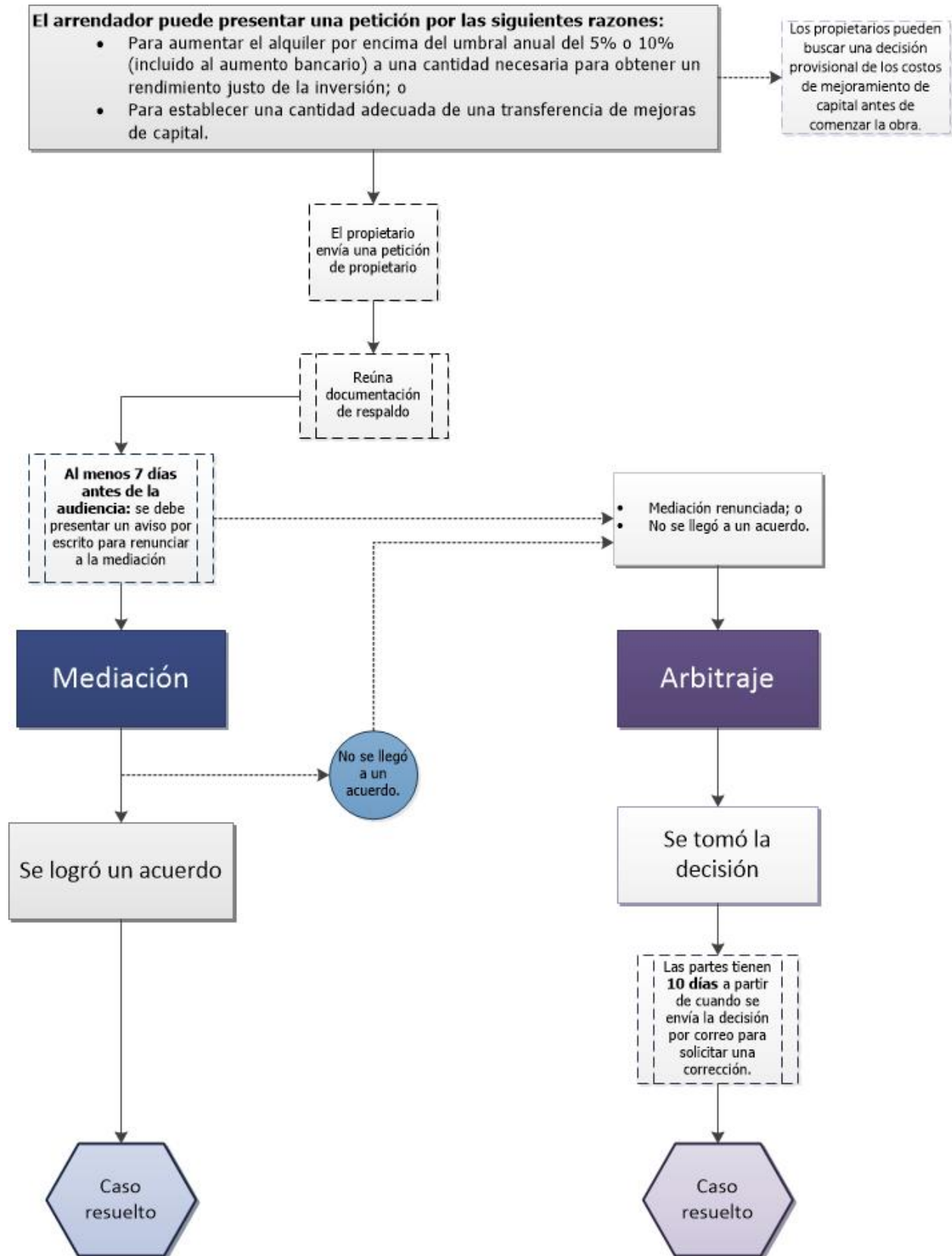


Figura 2. Revisión de alquiler solicitada por el propietario





## IV. Protecciones del inquilino

### Protección contra el acoso y represalias

La protección contra el acoso y represalias brindan recursos en la corte a los inquilinos en caso de que sean acosados o sean víctima de represalias por parte de los propietarios. Consulte el Anexo A para ver la lista de conductas no permitidas.

**Aplica a casi todas las unidades de alquiler.**

**Obtener ayuda:** Si un inquilino tiene un problema relacionado con represalias o acoso, puede presentar una queja en la corte. La RRSO establece una multa de un mínimo de \$1000. Si el inquilino es una persona de la tercera edad, veterano o posee una discapacidad, la multa mínima será de \$5,000. Antes de presentar la queja en la corte, el inquilino debe informar al propietario sobre el problema.

El inquilino debe otorgar un plazo de 15 días para que el propietario resuelva los problemas relacionados con lo siguiente:

- Pérdida de servicios de la vivienda;
- Mantenimiento y reparaciones;
- No aceptar el alquiler; e
- Interferir directamente con el goce de la unidad de alquiler del inquilino.

### Causa justa para el desalojo

Los propietarios deben incluir una razón legal para desalojar al inquilino. El motivo debe declararse en el aviso de terminación de contrato de arrendamiento. Consulte el Anexo B para ver la lista de motivos por los que el propietario puede desalojar al inquilino.

**Aplica a casi todas las unidades de alquiler.**

**Obtener ayuda:** Si el propietario no declara el motivo del desalojo en el aviso de término de contrato de arrendamiento, el inquilino puede usar esto como argumento de defensa ante el desalojo.

### Prohibición de discriminación relacionada con fuentes de ingreso (incluyendo la asistencia para el pago del alquiler)

Los propietarios no pueden negarse a alquilar una unidad a una familia debido a sus fuentes de ingreso. Entre las fuentes de ingreso se incluye la asistencia para el pago del alquiler, como los vales de la sección 8. Esto quiere decir que los propietarios deben aceptar las postulaciones al alquiler de aquellos inquilinos que tengan asistencia para el pago del alquiler. También deben incluir la asistencia para el pago del alquiler como una fuente de ingreso cuando se determine si el inquilino puede pagar el alquiler. Además, el propietario no puede indicar que no se aceptarán solicitudes de personas que usen asistencia para el pago del alquiler.

**Aplica a casi todas las unidades de alquiler.**

**Obtener ayuda:** Si el inquilino ha sido discriminado por sus fuentes de ingreso, puede presentar una queja en la corte. Si la corte determina que ocurrió una violación, se le podría otorgar al inquilino el triple del alquiler mensual o el alquiler anunciado, además de los daños y gastos y honorarios del abogado.

## V. Información que debe proporcionarse a los inquilinos

### Notificaciones

El propietario debe proporcionar una copia de la RRSO o de este resumen a cada uno de los inquilinos. El propietario también debe proporcionar un aviso que identifique las secciones de la RRSO que apliquen a la unidad. Se debe entregar esta información a los inquilinos dentro de 30 días tras la fecha de entrada en vigencia de la RRSO y antes de alquilar una unidad.

### Avisos de aumento de alquiler

En el aviso de aumento de alquiler de una unidad cubierta (consulte la página **Error! Bookmark not defined.**), el propietario debe explicar los motivos del aumento y proporcionar información sobre la revisión de alquiler al inquilino. Si un propietario no da el aviso correspondiente al inquilino, el inquilino puede usar esto como argumento de defensa ante un desalojo o aumento de alquiler.

### Información sobre los costos de los servicios públicos

Si el inquilino así lo solicita, el propietario debe proporcionar la información que explique el aumento de los costos de los servicios públicos al inquilino.

## VI. Información que debe ser entregada a la Ciudad

El propietario debe entregar a la Ciudad una copia de:

- Los avisos de aumento de alquiler; y
- Los avisos de terminación de contrato de arrendamiento.

Los avisos deben entregarse a la Ciudad dentro de un plazo de 30 días tras la entrega del aviso al inquilino. Si el propietario no entrega una copia de los avisos a la Ciudad, esta podrá emitir una citación por cada violación.

## VII. Tarifa

Los propietarios deben pagar una tarifa anual de Estabilización de Alquiler Residencial antes del 31 de agosto. Se puede transferir la mitad de la tarifa al inquilino. Si no se paga esta tarifa, el propietario no tendrá derecho a realizar un aumento de alquiler y el inquilino podría aprovechar el no pago de la tarifa como argumento de defensa ante desalojos. La cantidad total de la tarifa se publica anualmente en la Tabla Maestra de Tarifas de la Ciudad de Hayward.

## VIII. Anexos

### Anexo A: Conductas no permitidas

1. Dejar de brindar o reducir los servicios a las unidades de alquiler.
2. No terminar las reparaciones y mantenimientos requeridos por el contrato o la ley.
3. No terminar las reparaciones de forma oportuna y profesional.
4. Abusar de los derechos de acceso a la unidad de alquiler.
5. Mentir, amenazar o usar la violencia para hacer que el inquilino abandone la unidad de alquiler, incluyendo amenazas relacionadas con su estado migratorio.
6. No aceptar el alquiler del inquilino.
7. Interferir con el derecho de privacidad del inquilino, incluyendo preguntas sobre su estado migratorio.
8. Ofrecer pagos en repetidas ocasiones (dentro de 6 meses) al inquilino si se muda voluntariamente. (El inquilino debe informar al propietario, por escrito, que no está interesado).
9. Interferir con el derecho del inquilino a un uso y goce tranquilo de la unidad de alquiler.
10. Interferir con el derecho del inquilino a solicitar una revisión de alquiler.
11. Intimidar o abusar verbal o físicamente del inquilino.

## Anexo B: Causa justa para el desalojo de inquilinos

1. El inquilino no pagó el alquiler.
2. El inquilino ignora continuamente los términos del arrendamiento, incluso después de habersele entregado un aviso por escrito donde se le solicita dejar de hacerlo.
3. El inquilino ha ocasionado daños graves a la unidad de alquiler y se niega a repararlos o pagar la reparación.
4. El inquilino se niega a firmar un nuevo contrato de arrendamiento que es prácticamente idéntico al contrato anterior.
5. El inquilino sigue molestando a los otros inquilinos, incluso después de habersele entregado un aviso por escrito donde se le solicita dejar de hacerlo.
6. El inquilino no deja ingresar al propietario a la unidad de alquiler, incluso después de habersele entregado el aviso por escrito correspondiente.
7. El propietario quiere realizar reparaciones en la unidad de alquiler para cumplir con los estándares de construcción de la Ciudad, pero no puede llevarlos a cabo mientras el inquilino se encuentre ocupando la unidad. El propietario debe obtener todos los permisos necesarios por parte de la Ciudad. Una vez que finalice el trabajo, el inquilino debe tener la oportunidad de alquilar la unidad primero.
8. El propietario quiere demoler la unidad.
9. El propietario quiere mudarse a la unidad o quiere mudar a su familia a la unidad. Esto no está permitido si hay una unidad similar vacía en la propiedad.
10. El propietario quiere mudarse a la unidad y el contrato de arrendamiento estipula que tiene permitido hacerlo.
11. El inquilino ha usado la propiedad para cualquier propósito ilegal o permite que otras personas lo hagan.
12. El inquilino ha usado la propiedad o permite que otras personas la usen para la fabricación, venta, distribución, posesión o uso de drogas ilegales.
13. El inquilino constantemente incumple con los reglamentos estipulados de la propiedad, incluso después de habersele entregado un aviso por escrito donde se le solicita dejar de hacerlo.
14. El propietario despide al inquilino y la vivienda fue otorgada como parte del empleo del inquilino.
15. El inquilino amenaza de muerte o de herir a cualquier persona en la propiedad. Se debe presentar un informe con el Departamento de Policía de Hayward.
16. Cualquier otro motivo que esté estipulado en la ley estatal o federal.

## Anexo C: Compensación justa y mejoramiento de capital

### **Compensación justa**

Se le garantiza al propietario la compensación justa de su propiedad y el ingreso del alquiler. Pueden solicitar una revisión de alquiler para establecer una cantidad adecuada. Un propietario puede aumentar el alquiler lo suficiente para asegurar que su ingreso cubra sus costos y reciba un aumento de ganancias. Esto no incluye los costos relacionados con préstamos o mejoramiento de capital.

### **Mejoramiento de capital**

El mejoramiento de capital es una obra realizada en la propiedad que

- le otorga más valor;
- alarga la vida útil de la propiedad;
- otorga beneficios al inquilino; y
- ayuda con la seguridad ante terremotos y la eficiencia del consumo de energía.

Para recuperar la mitad de los costos de mejoramiento de capital, el propietario solo puede imponer una transferencia de fondos. La cantidad debe ser aprobada por la Ciudad de Hayward. Los propietarios pueden solicitar una revisión a la Ciudad de Hayward antes de comenzar la obra. El trabajo debe estar finalizado y pagado antes de que la Ciudad otorgue la aprobación final. La revisión de alquiler para el capital debe comenzar dentro de 2 años tras la finalización de la obra.

Los fondos transferibles para el mejoramiento de capital no se consideran alquiler, por lo que el propietario puede aumentar el alquiler en un 5 % y una transferencia de fondos del 5 % del costo de la mejora de capital. Los fondos transferibles para el mejoramiento de capital deben retirarse al finalizar el período de transferencia.