



PO BOX 70243 • OAKLAND, CALIFORNIA 94612-2043

Departamento de Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda  
Programa de Ajustes en el Alquiler

(510) 238-3721  
FAX (510) 238-6181  
TDD (510) 238-3254

## **AVISO DE CAMBIOS A LA ORDENANZA DE AJUSTES EN EL ALQUILER**

A los inquilinos y dueños de propiedades residenciales:

Oakland está atravesando una grave crisis de accesibilidad a la vivienda que pone en riesgo la salud y el bienestar de sus ciudadanos. En respuesta, el Concejo Municipal aprobó varias ordenanzas que modifican la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler (Rent Adjustment Ordinance), y la Junta para el Alquiler modificó la Reglamentación de Ajustes en el Alquiler. Además, el 8 de noviembre de 2016, los votantes aprobaron la Medida JJ, que modifica aún más las ordenanzas de Ajustes en el Alquiler y de Causa Justa para el Desalojo (Just Cause for Eviction).

He aquí un resumen de los cambios significativos:

### **PETICIÓN DEL DUEÑO DE AUMENTO DE ALQUILER**

A partir del 1 de febrero de 2017, los dueños de propiedades deben solicitar al Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP) que autorice cualquier aumento de alquiler que supere el monto permitido según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o que esté basado en aumentos anteriores diferidos de forma total o parcial. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.065 (A). Esto significa que el dueño de una propiedad que busque aumentar el alquiler para efectos de mejoras de capital, primero debe presentar una petición y recibir una decisión sobre la petición antes de que el dueño de la propiedad pueda notificar un aumento de alquiler basado en mejoras de capital.

**Nota:** El 8 de noviembre de 2016 los votantes también aprobaron el requisito de que los dueños de propiedades deban solicitar autorización para aumentar los alquileres (Medida JJ).

### **AVISOS DE AUMENTO DE ALQUILER POSTERIORES A LA PETICIÓN DEL DUEÑO:**

1. Cuando un dueño solicita una autorización de aumento de alquiler, puede notificar el aumento de alquiler con base en la cantidad autorizada por la decisión de un oficial de audiencias con respecto a la petición del dueño, ya sea en la fecha de notificación de la resolución del oficial de audiencias o la fecha de aniversario del aumento de alquiler del inquilino, lo que ocurra más tarde. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.070 (D) (2) (a).
2. Con todo aviso de aumento de alquiler basado en una petición del dueño, el propietario debe proporcionar un resumen de la decisión del Programa de Alquiler. El Programa de Alquiler proporcionará al dueño dicho resumen de la decisión. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.070 (H) (3).

3. Si el inquilino presenta apelación y la cantidad de aumento del alquiler se reduce, el inquilino deberá alquilar desde la fecha del aviso, por la cantidad que sea menor según los resultados de la apelación. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.070 (D) (2) (e). Si el dueño presenta apelación y el aumento del alquiler se ajusta hacia arriba, el dueño debe emitir un aviso suplementario de aumento de alquiler; sin embargo, el aviso suplementario de aumento de alquiler está exento del límite de un aumento de alquiler por año. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.070 (D) (2) (d).

## **REQUISITOS DE AVISO AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO**

Aviso al inicio del arrendamiento. A partir del 20 de septiembre de 2016, al comenzar un arrendamiento, debe entregarse a todos los inquilinos el Aviso a los Inquilinos del Programa de Ajustes en el Alquiler Residencial (Notice to Tenants of the Residential Rent Adjustment Program, o Aviso de RAP) en inglés, español y chino. (Esto no es un requisito si el Aviso de RAP se entrega simultáneamente con la notificación de aumento de alquiler; la notificación debe estar escrita en el idioma en el cual el propietario negoció los términos del contrato de alquiler). Código Municipal de Oakland, sección 8.22.060 (A) (2). Hay formularios disponibles en los idiomas señalados en el sitio web del Programa de Alquiler o en la oficina del Programa.

Además, hay nuevos requisitos donde el alquiler a un nuevo inquilino no se puede establecer al valor del mercado. Si no se le permite a un dueño establecer la renta inicial de una unidad, (cuando el inquilino anterior fue desalojado por causas ajenas al inquilino), el dueño debe dar al nuevo inquilino notificación de la renta en vigor cuando el inquilino anterior desocupó la unidad. Cualquier incremento por encima de la cantidad previa puede basarse únicamente en el Ajuste de alquiler del IPC, la banca y/o una decisión final sobre la petición de un propietario. Estos requisitos de aviso “ampliado” se aplican después de que un propietario le notifica al inquilino anterior un desalojo “sin responsabilidad” (el propietario se muda a la unidad, rehabilitación, Ley de Ellis). Código Municipal de Oakland, sección 8.22.060 (A) (1) (d).

## **PRESENTACIÓN DE PETICIONES DEL INQUILINO**

1. A partir del 20 de septiembre de 2016, los inquilinos pueden presentar peticiones en contra de los aumentos de alquiler. Para hacerlo, tienen 90 días si el Aviso de RAP les fue entregado junto con el aviso de aumento de alquiler, o 120 días si no se entregó Aviso de RAP junto con el aviso de aumento. Sin embargo, si los inquilinos no recibieron un Aviso de RAP al comenzar su inquilinato, tienen 90 días desde la fecha en que primero recibieron un Aviso de RAP para presentar una petición en contra de cualquier aumento de alquiler. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.090 (A) (2).

2. A partir del 20 de septiembre de 2016, si los inquilinos recibieron un Aviso de RAP en algún momento, tienen 90 días desde la fecha en que primero se les notificó la reducción (o se enteraron de ella por primera vez) para presentar peticiones por una reducción de servicios de vivienda por cambios parciales (por ejemplo, pérdida de espacio de estacionamiento). Para condiciones continuas, los inquilinos pueden presentar una petición en cualquier momento, pero están limitados a una restitución de 90 días antes de que su petición sea presentada. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.090 (A) (3).

## **MEJORAS DE CAPITAL**

**Aviso ampliado para aumentos de alquiler por mejoras de capital:** A partir del 1 de febrero de 2017, cuando un propietario notifica un aumento de alquiler para efectos de mejoras de capital, ya no se requiere entregar a los inquilinos el aviso ampliado por mejoras de capital. Esto es así porque los propietarios deben presentar peticiones para que se les otorgue un aumento de alquiler por mejoras de capital. Sin embargo, con un aviso de aumento de alquiler, el propietario aún deberá proporcionar un resumen del aumento del alquiler y un resumen de los aumentos de alquiler aprobados tras una petición. El Programa de Alquiler proporcionará un resumen de la decisión con respecto a la petición para que el dueño de la propiedad lo adjunte al aviso de aumento de alquiler.

**Financiamiento derivado:** A partir del 20 de septiembre de 2016, los propietarios tienen derecho a reclamar el costo derivado de tomar un préstamo de dinero utilizado para mejoras de capital. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.020. Este interés derivado se basa en una fórmula que el Programa de Alquiler publicará en su sitio web cada trimestre.

**Gastos superfluos:** A partir del 20 de septiembre de 2016, los propietarios pueden recibir un rechazo a un aumento de alquiler por mejoras de capital por la totalidad o parte de mejoras innecesariamente costosas que reemplacen mejoras existentes de un costo menor, a menos que sean aprobadas por el inquilino (por ejemplo, un refrigerador mucho más caro). En este caso, el costo de la mejora de capital será el costo de un reemplazo equivalente. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.020.

**Período de amortización:** Para todas las mejoras de capital para las que se emitan permisos por primera vez a partir del 1 de febrero de 2017, el periodo de amortización de las mejoras de capital se basará en la vida útil de la mejora según se establece en una tabla de amortización. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.020; Apéndice de las Reglamentaciones, Anexo 1; Ordenanza núm. 13391, sección 4. Todas las mejoras de capital con permisos expedidos antes del 1 de febrero de 2017 utilizarán la fórmula antigua (amortizadas en cinco años). Consulte el sitio web del Programa de Ajuste de Alquiler para ver el calendario de amortización.

## EXENCIONES

**Exenciones basadas en la ocupación del propietario:** A partir del 20 de septiembre de 2016, para una exención basada en la ocupación del propietario en un edificio de 3 unidades o menos, el propietario debe residir en su unidad por 2 años antes de que esta quede exenta. (Esto no se aplica a propietarios que se mudaron a la unidad antes del 1 de agosto de 2016). Código Municipal de Oakland, sección 8.22.030 (D) (1).

**Rehabilitación sustancial:** Con vigencia a partir del 20 de septiembre de 2016, todas las excepciones por rehabilitación sustancial deben recibir un certificado de exención antes de que la propiedad quede exenta. Con respecto a las reclamaciones de rehabilitación sustancial por trabajos realizados en la unidad antes del 20 de septiembre de 2016, el propietario DEBE presentar una petición para un Certificado de Exención y puede hacerlo hasta el 30 de junio de 2017. De no ser así, perderá su derecho a la exención. Código Municipal de Oakland, sección 8.22.030 (B) (2) (c).

## MEDIDA JJ VOTADA

Los cambios vigentes luego de la aprobación de la Medida JJ votada son los siguientes:

1. Con respecto a la **Ordenanza de Desalojo por Causa Justa** de Oakland, a partir del 23 de diciembre de 2016 la nueva exención por construcción en virtud de esta ordenanza se limita a edificios para los cuales se emitió un certificado de ocupación después del 31 de diciembre de 1995.

**Nota:** Este cambio **no** se aplica a la cobertura en el marco de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler.

## **RESUMEN DE ENMIENDAS PERTINENTES A LA ORDINANZA DE AJUSTE EN EL ALQUILER**

### **A. Cuándo un propietario puede notificar un aumento de alquiler (sección 8.22.070 (D) (2) (a-e))**

1. Cuando un dueño solicita una autorización de aumento de alquiler, puede notificar el aumento de alquiler con base en la cantidad autorizada por la decisión de un oficial de audiencias con respecto a la petición del dueño, ya sea en la fecha de notificación de la resolución del oficial de audiencias o la fecha de aniversario del inquilino, lo que ocurra más tarde;
2. Si el inquilino presenta apelación y la cantidad de aumento del alquiler se reduce, el inquilino deberá pagar el alquiler desde la fecha del aviso, por la cantidad que sea menor según los resultados de la apelación;  
Si el dueño presenta apelación y el aumento del alquiler se ajusta hacia arriba, el dueño debe emitir una notificación suplementaria de aumento de alquiler;
3. La notificación suplementaria de aumento de alquiler está exenta del límite de un aumento de alquiler por año.

### **B. Resumen de la decisión sobre la audiencia (sección 8.22.070 (H) (3))**

- El oficial de audiencias debe proporcionar un resumen de toda decisión, el cual se debe adjuntar a un aviso de aumento de alquiler para dejar en claro la justificación del aumento tras una petición del propietario.

### **C. Requisitos de informes aumentados (sección 8.22.060 (A) (1))**

- La presentación de informes aumentados del propietario al inquilino, cuando al propietario no se le permite fijar el alquiler inicial al comienzo de un contrato de arrendamiento, será obligatoria de la siguiente manera:
  - Los propietarios deberán proporcionar información adicional al principio del arrendamiento con respecto al derecho del propietario de fijar la renta inicial y los niveles de presentación de informes sobre el alquiler;
  - Los inquilinos que reciben notificación de desalojo “sin responsabilidad” (el propietario se muda a la unidad, rehabilitación, Ley de Ellis) se verán afectados por estos requisitos de notificación.

## **RESUMEN DE NORMAS PERTINENTES**

### **A. Reestructuración del proceso de apelación (sección 8.22.120)**

- Revisar los procedimientos en las audiencias de apelación;
- Actualizar el proceso de expedición de las decisiones sobre apelación;

- Definir los motivos para el rechazo de la apelación;
- Dar a los paneles de apelación la misma autoridad para resolver las apelaciones que tiene la Junta para el Alquiler en pleno.

**B. Proporcionar avisos RAP en varios idiomas (sección 8.22.060 (A) (1-3))**

- El propietario no será sancionado por no cumplir con el requisito mientras no se cumplan sesenta (60) días después de que el programa RAP haga un anuncio general del requisito, o de que la totalidad de las traducciones estén disponibles en el sitio web del RAP, lo que ocurra más tarde.
- Hasta el 21 de septiembre de 2017, a ningún propietario se le negará un aumento de alquiler por no proporcionar el aviso en los idiomas estipulados; a menos que:
  - (a) el inquilino sea competente en español o en chino y no en inglés; o
  - (B) el propietario haya negociado los términos del contrato de alquiler en español o chino pero no dio el aviso RAP en ese idioma.

**C. Mejoras de capital (Apéndice A, ej. 1, sección 10.2; y sección 8.22.110 (F) (6))**

1. Calendario de amortización de mejoras de capital

- Amortización de cualquier mejora de capital basada en la vida útil de la mejora;
- Un plan de amortización basado en un análisis desarrollado por la Ciudad de Santa Mónica y utilizado en la administración del programa de alquiler de esa ciudad;
- Las mejoras se amortizarían en el transcurso de 5, 10, 20 años, según el tipo de mejora;
- Se puede hacer una consolidación del plan de amortización para proyectos.
- El calendario se aplicará a mejoras de capital con permisos expedidos a partir del 1 de febrero de 2017. Todas las mejoras de capital con permisos expedidos antes del 1 de febrero de 2017 utilizarán la fórmula antigua (amortizadas en cinco años).

2. Gastos superfluos y exceso de mejoras (sección 10.2.2 (c) del Apéndice A)

- Las mejoras que implican gastos innecesarios o superfluos no se catalogan como mejoras de capital para fines de aumentos de renta;
- El propietario sólo puede pasar el costo del reemplazo sustancialmente equivalente de una mejora específica, no mejoras que resulten excesivas para la unidad únicamente con el fin de inflar el monto de la renta.

3. Aumento del alquiler permisible conforme al IPC y mejoras de capital

- Las mejoras conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC), la banca y las mejoras de capital pueden pasar juntas como un aumento de alquiler en la misma petición.

4. Interés derivado (sección 8.22.020)

- Los costos de mejoras de capital que pueden ser cobrados a los inquilinos corresponden al 70% de los costos reales, además del financiamiento derivado.

- El interés derivado es el promedio de la tasa de los bonos del Tesoro estadounidense del año y la tasa de permuta LIBOR a 10 años correspondientes al trimestre anterior a la fecha en que se obtuvieron los permisos para las mejoras, además de uno y medio por ciento adicional, que se tomará como interés simple. El programa RAP publicará las tasas de interés trimestral permitidas.

D. **Ganancia justa (sección 10.6 del Apéndice A)**

1. **Cálculo del mantenimiento del ingreso neto de operatividad (MNO)**
  - El año base será el año calendario 2014;
  - El ingreso neto de operatividad (Net Operating Income, NOI) para una propiedad será el ingreso bruto menos lo siguiente: impuestos de propiedad, costos de servicios de vivienda y los costos amortizados de mejoras de capital.
2. **Otras metodologías**
  - Los dueños podrán presentar metodologías alternas al MNOI para evaluar su ganancia justa si consideran que un análisis del MNOI no abordará de manera adecuada la consideración de ganancia justa en su caso, pero primero necesitarán presentar el cálculo del MNOI.

**La Ordenanza y las Reglamentaciones modificadas se publicarán en la página web del programa RAP en [www.oaklandnet.com](http://www.oaklandnet.com).**

