



Programa de Acta de Estabilización Comunitaria y Alquiler Justo

Julio 2018

En esta edición

1

- Bienvenido
- Conozca a su Comunidad

2

- Aumentos en la renta, the AGA y Protección para Inquilinos con dificultad financiera
- 2018 Comité de Renta

3

- Ordenanza para Asistencia de reubicación
- Avisos que se requieren

4

- Talleres en el 2018
- Actualización

Programa de CSFRA
 Ciudad de Mountain View
 500 Castro Street
 Mountain View, CA 94041
 Para más información:
mountainview.goc/rentstabilization

Boletín de julio

Bienvenido al programa CSFRA!

La Ciudad de Mountain View implementa el Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (CSFRA), una medida aprobada por los votantes (Medida V, 2016), para estabilizar a la comunidad al reducir la rotación de viviendas en ciertas unidades de alquiler. El personal del programa trabaja con inquilinos y propietarios para lograr los tres objetivos principales del CSFRA:

1. Estabilizar rentas
2. Proporcionar protecciones contra el desalojo
3. Asegurar a los propietarios un rendimiento de inversión justo

¿Qué unidades están cubiertas?

La mayoría de las propiedades de alquiler multifamiliar construidas antes del 23 de diciembre de 2016 están cubiertas total o parcialmente por CSFRA.

Totalmente Cubierto

- Construido antes de 1995
- 3 o más unidades
- No es unidad del gobierno o alquiler subsidiado

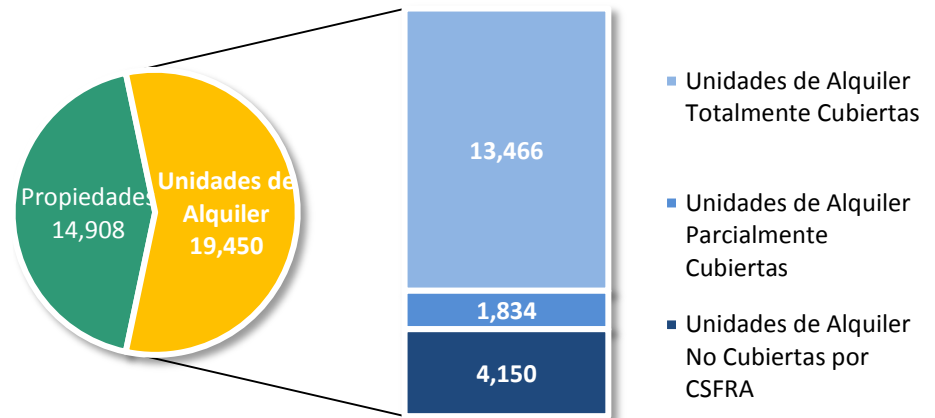
Parcialmente Cubierto

- Construido entre 1995 y 2017
- 3 o más unidades
- No es unidad del gobierno o unidad de alquiler subsidiada

Conozca a su Comunidad

Por los Números – Hogares en Mountain View

Numero de Hogares: 34,358



Aumentos de Alquiler Permitidos

El Comité de Viviendas de Alquiler adoptó los siguientes aumentos de alquiler:

2018 Aumento Anual de Ajuste General de la Renta

3.6% de **1 de septiembre, 2018**
a
31 de agosto, 2019

Los propietarios de propiedades con renta estabilizada pueden aplicar este aumento a un arrendamiento cuando hayan cumplido con lo siguiente:

- ✓ Han pasado al menos 12 meses desde el último aumento del alquiler
- ✓ Se pagaron las cuotas anuales de viviendas de alquiler
- ✓ El propietario cumple con las normas de CSFRA
- ✓ El inquilino recibió un aviso por escrito con 30 días de anticipación como lo requiere la ley estatal

El AGA de 2017 fue del 3.4% para el período que comienza el 1 de septiembre de 2017 y finaliza el 31 de agosto de 2018. Los propietarios pueden depositar aumentos del AGA no utilizado.

2016 Aumento de Renta Ahorrada

2.6% para **Efectos inflacionarios**
antes del 1 de
septiembre de 2016

Los propietarios de propiedades de renta estabilizada pueden aplicar un aumento del 2.6% si se cumplen las siguientes condiciones:

- ✓ El propietario ha sido dueño de la propiedad desde el 19 de octubre de 2015
- ✓ El inquilino actual ha vivido continuamente en la unidad desde el 19 de octubre de 2015
- ✓ Entre el 19 de octubre de 2015 y el 23 de diciembre de 2016 no se cobró ningún aumento en el alquiler de la unidad
- ✓ El propietario cumple totalmente con las normas de CSFRA

Este aumento se puede cobrar con los aumentos de alquiler de AGA y debe implementarse antes del 31 de agosto de 2020.

Protecciones Para Dificultad Financiera del Inquilino

Los inquilinos pueden presentar una Petición por Sufrimientos Innecesarios si un aumento de renta previamente ahorrada se empezara a cobrar o si la petición de un propietario para aumentar la renta ocasionara una dificultad financiera y cualquiera de las siguientes condiciones existiera:

- El ingreso total del hogar está por debajo del 100% AMI o el costo de la renta aumentada es más del 50% del ingreso familiar
- El ingreso total del hogar está por debajo del 120% AMI o el costo de la renta aumentada es más del 50% de los ingresos del hogar y el hogar tiene un miembro
 - Menores de 18 años
 - 62 años o más
 - Discapacitado
 - Enfermedad terminal
 - Otras circunstancias atenuantes, si ninguna de las anteriores se aplica

¿Qué es "ahorrar" un aumento de renta?

Si un propietario no utiliza los aumentos de renta permitidos en parte o en su totalidad, la cantidad restante puede ser "ahorrada" para uso futuro. Si un propietario decide cobrar cualquiera de los aumentos de renta ahorrada y el aumento total de renta excede el Ajuste General Anual (AGA) para 2018 (3.6%), el propietario debe incluir en su aviso por escrito al inquilino el idioma obligatorio estipulado en el Capítulo 7 del Reglamento. Los aumentos generales de alquiler nunca pueden exceder el 10% en un año determinado.



2018 Comité de Viviendas de Alquiler

De izquierda a derecha:
Tom Means, Vanessa Honey,
Presidente Evan Ortiz,
Emily Ramos,
Vicepresidente Matt Grunewald

Notificación Obligatoria

Los propietarios deben proporcionar los siguientes avisos a los inquilinos:

Aviso de Aumento de Renta

La ley estatal requiere que los propietarios proporcionen aviso de aumento de renta por escrito con por lo menos 30 días de anticipación.

Aviso de Aumento de Renta mayor que el AGA 2018 (3.6%)

Si un propietario cobra un aumento de la renta acumulada, el Aviso de Aumento de Renta debe contener un texto obligatorio en las regulaciones de CSFRA.

Aviso de Terminación

Notificación por escrito que indique el motivo específico de la terminación e información sobre los derechos de los inquilinos a la asistencia de reubicación y el primer derecho de regresar.

Aviso para Cesar

Notificación por escrito entregada antes de entregar un Aviso de Terminación que le permite a un inquilino abordar una presunta Violación de Contrato de Arrendamiento, Molestia, Actividad Criminal o Falta de Acceso. Debe incluir el número de teléfono del Comité de Viviendas de Alquiler: 650-903-6125.

Asistencia de Reubicación de Inquilinos



La Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos (TRAO- por sus siglas en inglés) requiere que los propietarios brinden asistencia de reubicación a los inquilinos desplazados de ciertas unidades de alquiler. Esto ayuda a los inquilinos de bajos ingresos con los costos de mudanza, el pago de depósitos y la adquisición de viviendas de reemplazo. Los propietarios deben notificar a los inquilinos sobre su derecho a solicitar asistencia de reubicación cuando se envíe el aviso de terminación.

¿Qué incluye la asistencia de reubicación?

- Reembolso completo del depósito de seguridad
- 60 días de suscripción a una agencia de alquiler
- Dinero equivalente a 3 meses de alquiler, basado en el promedio de alquiler mensual de una unidad de tamaño similar en Mountain View
- \$3,262 adicionales para hogares con un miembro del hogar
 - 62 años de edad o más
 - Discapacitado
 - Menores de 18 años

¿Cuáles son los criterios de elegibilidad?

Propietarios

Debe cumplir con TRAO si terminan el alquiler por 4 razones:

- Reparaciones Necesarias
- El propietario se muda a la unidad
- Retiro de la propiedad del mercado de alquiler
- Demolición

Inquilinos

Hogares son elegibles para asistencia de reubicación si:

- El ingreso del hogar es 120% menos del ingreso medio del área (AMI)
- El inquilino no está atrasado en los pagos de alquiler

120% de Ingreso Medio del Área para el Condado de Santa Clara en 2018

Tamaño del Hogar	1	2	3	4	5
120% AMI	\$105,200	\$120,200	\$135,250	\$150,250	\$162,250

Contacto

Horario de Oficina

Jueves
12:00 p.m. a 2:00 p.m.
City Hall, 1^{er} Piso
Sala de Conferencia
Trabajos Públicos

Talleres de Petición

1^{er} y 3^{er} Viernes de Cada Mes
1:00 p.m. a 3:00 p.m.
City Hall, 2^{do} Piso
Sala de Conferencias Plaza

Teléfono: (650) 282-2514

csfra@housing.org

mountainview.gov/rentstabilization

¿Es usted un nuevo propietario de una propiedad de alquiler con renta estabilizada?

Antes de comprar una propiedad de alquiler con renta estabilizada, los futuros propietarios pueden querer conocer los niveles actuales de renta y revisar los registros de propiedad. Una vez que los nuevos propietarios hayan comprado una propiedad, comuníquese con la Ciudad para aprender cómo:

- Presentar un formulario en línea de "Cambio de Titularidad"
- Determinar si se pagan las cuotas anuales de Viviendas de Alquiler
- Verifique los aumentos de renta permitidos para la propiedad
- Infórmese sobre las protecciones de desalojo

2018 Cuota de Viviendas de Alquiler: \$124 por Unidad

Próximos Talleres de 2018

Aumentos de Renta, el AGA y las Protecciones Contra Sufrimiento Innecesario del Inquilino (Enfocado en Propietarios)

12 de julio, 6:30 p.m.
MV Senior Center, Salón. A
266 Escuela Ave.

Aumentos de Renta, el AGA y las Protecciones Contra Sufrimiento Innecesario del Inquilino (Enfocado para Inquilinos)

26 de julio, 6:30 p.m.
MV Senior Center, Salón. A
266 Escuela Ave.

Taller Comunitario de Renta Estabilizada (Abierto a Todos)

15 de septiembre, 9:00 a.m.
MV Senior Center, Salón A
266 Escuela Ave.

Los Derechos de los Propietarios de Mountain View

18 de octubre, 6:30 p.m.
City Hall, Sala de Conferencias Plaza
500 Castro St.

Los Derechos de los Inquilinos de Mountain View

15 de noviembre, 6:30 p.m.
City Hall, Sala de Conferencias Plaza
500 Castro St.

Actualizaciones del Programa del Acta de Estabilización Comunitaria y Renta Justa

- **Aumentos de Renta Permisibles** - El 21 de mayo de 2018, el Comité de Viviendas de Alquiler adoptó los siguientes aumentos de renta permitidas:
 - El Ajuste General Anual 2018 (AGA) de la renta para inquilinos en propiedades con rentas estabilizadas se establece en 3.6% desde el 1 de septiembre de 2018 hasta el 31 de agosto de 2019
 - El Comité de Viviendas de Alquiler también adoptó un aumento de 2.6% en los aumentos ahorrados para abordar los efectos inflacionarios anteriores al 1 de septiembre de 2016 para ciertas unidades de alquiler
- **Protecciones Contra Sufrimientos del inquilino** – Los inquilinos que viven en una unidad cubierta por CSFRA tienen derecho a solicitar una petición por *sufrimientos innecesarios* cuando se aplica un aumento de renta previamente ahorrada, o cuando el propietario presenta una Petición de Ajuste para Aumentar la Renta.
- **Cuota Anual de Viviendas de Alquiler** - La cuota anual de viviendas de alquiler es una cuota por unidad facturada a los propietarios de unidades de renta estabilizada. Esta cuota financia la administración del Programa de CSFRA. Para el año fiscal 2018-19, la cuota de Viviendas de Alquiler es de \$124 por unidad. Esta cuota no puede transferirse a los inquilinos.

CSFRA Program
City of Mountain View
Post Office Box 7540
Mountain View, CA
94039-7540

ADDRESS CORRECTION REQUESTED

BULK RATE
US POSTAGE
PAID
CITY, STATE
PERMIT NO. 000

Nombre del Subscriptor
Número, Calle, Dirección
Ciudad, Código Postal Estatal
País

