



Niveles de alquiler y regulación del alquiler

Cada unidad de alquiler residencial en Oakland que no está exenta de las disposiciones de la Ordenanza de Ajustes en el Alquiler de Oakland tiene un **límite legal de alquiler**, el cual es la cantidad máxima de alquiler que un propietario puede cobrar legalmente por el uso u ocupación de la unidad y cualquier servicio de vivienda asociado, como mobiliario, estacionamiento o instalaciones de lavandería. El alquiler no se limita al dinero e incluye el valor justo de mercado de cualquier bien o servicio que se le preste a un arrendador en lugar de dinero.

En el marco de la Ley de Vivienda de Alquiler de Costa Hawkins, el propietario puede fijar el alquiler inicial y los servicios de vivienda asociados para los nuevos arrendamientos a partir del 1 de enero de 1996. El alquiler inicial se convierte en el nuevo límite máximo de alquiler, que solo puede modificarse mediante los aumentos permitidos en virtud de la Ordenanza sobre el Alquiler. Cualquier cambio en los servicios de vivienda con respecto a los que se proporcionaron al principio del arrendamiento puede ser motivo para un ajuste del límite legal del alquiler.

Un propietario **NO** es elegible para implementar un aumento de vacante para una unidad que fue citada por una agencia gubernamental por violaciones serias del código de salud, seguridad, incendio o construcción (excepto aquellas causadas por desastres) que permanecieron sin corregir por más de 60 días antes de la vacante.

AUMENTOS AL LÍMITE MÁXIMO DE ALQUILER

Los límites máximos de alquiler pueden ser aumentados a razón del incremento anual del alquiler del **índice de precios al consumidor (CPI)**, por sus siglas en inglés) sin necesidad de solicitar la aprobación del Programa de Ajustes en el Alquiler (RAP, por sus siglas en inglés). Cada marzo, el programa RAP publica el CPI para el siguiente año fiscal que va del 1 de julio al 30 de junio.

Un propietario puede aumentar el alquiler de una unidad cubierta únicamente una vez en un periodo de 12 meses. El primer aumento no puede entrar en vigor antes de 12 meses después de que el inquilino se mudó a la unidad. No se puede imponer ningún aumento del alquiler hasta por lo menos seis meses después de que el inquilino haya recibido el aviso del programa RAP por primera vez.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721

CIUDAD DE OAKLAND

Programa de Ajustes en el Alquiler



Si un propietario no aumenta el alquiler, o lo hace por debajo del CPI permitido, el propietario tiene derecho a acumular, o “depositar en el banco”, el aumento de alquiler no utilizado para el futuro. Sin embargo, el aumento total del alquiler que se puede imponer en cualquier aumento de alquiler no puede exceder el total de tres veces el aumento del CPI permitido en ese momento y no puede ser superior al 10 %. No se puede “depositar” un aumento del alquiler más de diez (10) años después de que se haya acumulado.

El propietario debe darle al inquilino aviso por escrito del aumento con al menos 30 días de anticipación. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo, salvo que el contrato permita el aumento, el propietario tendrá que esperar hasta el vencimiento del contrato para implementar el aumento del CPI.

Peticiones del arrendador de ajustes en el alquiler

Los propietarios pueden solicitar al programa RAP aumentos en el límite máximo del alquiler, aunque con la desregulación de vacantes en efecto hay menos necesidad de tales peticiones. Los motivos del arrendador para presentar una petición son los siguientes:

- **Mejoras de capital:** Los costos que el propietario paga por las mejoras a la unidad o al edificio que aumentan considerablemente el valor de la propiedad, prolongan de manera apreciable su vida útil y benefician principalmente a los inquilinos. Un propietario tiene derecho a traspasar el 70 % de los costos permitidos para los gastos realizados dentro de los 24 meses de haber presentado la petición.
- **Costos de reparación sin seguro:** Estos costos son gastos realizados para reparar daños resultantes de incendios, terremotos o desastres naturales, en la medida en que dicha reparación no sea reembolsada por los ingresos del seguro.
- **Aumento de los costos de servicios de vivienda:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en el aumento de los costos de los servicios de vivienda para cubrir el aumento de los costos relacionados con seguros, servicios públicos, calefacción, agua y otros servicios proporcionados por el propietario en relación con el uso u ocupación de la unidad.
- **Retribución justa:** Un propietario también puede presentar una petición de aumento del alquiler con base en la retribución justa. La retribución justa se mide mediante un cálculo para determinar si el propietario mantiene el ingreso operativo neto producido por la propiedad en un año base, sujeto a ajustes relacionados con el CPI.

250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313
Oakland, CA 94612
(510) 238-3721



Peticiones del inquilino de ajustes en el alquiler

Los inquilinos pueden solicitar al programa RAP reducciones en el límite máximo del alquiler, y lo hacen más comúnmente debido a violaciones al código de vivienda, problemas de habitabilidad o una disminución en el espacio habitable o los servicios de vivienda. El proceso de petición se puede utilizar para obtener reducciones en el alquiler a fin de compensar tales problemas y para motivar al propietario a corregir defectos físicos o restaurar el espacio o los servicios. Otros motivos del inquilino para presentar una petición son:

- **Alquiler ilegalmente alto:** Un aumento del alquiler que excede el aumento del alquiler según el CPI o un aumento del alquiler que es superior al 10 % en un año o superior al 30 % durante un periodo de 5 años (excepto por la retribución justa).
- **Falta de aviso del programa RAP:** Se entregó un aviso de aumento de alquiler sin un aviso del programa RAP.
- **Vencimiento** del periodo de amortización de las mejoras de capital.
- **Entrega incorrecta** del aviso de aumento de alquiler.

AUDIENCIAS

Después de que un inquilino o un arrendador presenta una petición, la parte contraria tiene el derecho de objetar la petición. Si no se presenta ninguna objeción o si el peticionario no solicita una audiencia, y un oficial de audiencia determina que se puede emitir una decisión sin testimonio, la petición será decidida por la vía administrativa, es decir, sin una audiencia. De lo contrario, se llevará a cabo una audiencia, en la cual un oficial de audiencia imparcial tomará testimonio y recibirá evidencia escrita sobre los asuntos planteados por la petición. En cualquier caso, a menos que las partes lleguen a un acuerdo, el oficial de audiencia emitirá una decisión por escrito concediendo o negando los aumentos o disminuciones del límite de alquiler solicitados. La decisión de un oficial de audiencia puede ser apelada ante la Junta para el Alquiler de siete miembros.