



Programa de Estabilización de Renta

(650) 903-6136 | mvrent@mountainview.gov

Mountainview.gov/rentstabilization

Preguntas Frecuentes sobre la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa Programa de Estabilización de Renta

1. ¿Qué es la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa?

El 8 de noviembre de 2016, los residentes de la ciudad de Mountain View votaron para adoptar la Medida V, también conocida como la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (Community Stabilization and Fair Rent Act, CSFRA por sus siglas en inglés), con el propósito de estabilizar las rentas al regular los aumentos de las rentas de ciertas unidades y exigir a los propietarios el tener una causa justa para entregar un aviso de desalojo. La CSFRA entró en vigor el 23 de diciembre de 2016. Para obtener el texto completo de la CSFRA, vea el documento en el siguiente sitio web: mountainview.gov/rentstabilization.

2. ¿Qué tipos de propiedades de renta están cubiertas?

La mayoría de las propiedades de renta multifamiliar construidas antes de 1995 están cubiertas tanto para la estabilización de renta como para la terminación por causa justa ("unidades totalmente cubiertas"). Las propiedades multifamiliares de alquiler construidas entre 1995 y 2017 solo están cubiertas para las terminaciones por causa justa ("unidades parcialmente cubiertas").

	Aumento de Renta	Protecciones de Desalojo	Retroceder la Renta
Totalmente cubierto: Antes del 1 de febrero de 1995 (unidades totalmente cubiertas)	✓	✓	✓
Parcialmente cubierto: Unidades de alquiler con primer certificado de ocupación entre el 1 de febrero de 1995 y el 23 de diciembre de 2016	NA	✓	NA
Totalmente exento: ✓ Unidades de alquiler con una primera cédula de habitabilidad después del 23 de diciembre de 2016 ✓ Casas unifamiliares ✓ Condominios ✓ Unidades de acompañante ✓ Apartamentos dúplex ✓ Unidades en hoteles, moteles, etc. alquiladas por menos de 30 días ✓ Unidades en el hospital, instalaciones de atención médica, dormitorios, etc. ✓ Unidades de gobierno o de alquiler subsidiadas	NA	NA	NA

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Ni el Comité de Viviendas de Alquiler ni la Ciudad de Mountain View hacen ninguna afirmación respecto a la adecuación, validez o legalidad de este documento bajo la ley estatal o federal. Este documento no pretende ofrecer asesoramiento legal. Por favor, visite mountainview.gov/rentstabilization o llame al 650-903-6136 para más información.

3. ¿Cuáles son las disposiciones clave de la CSFRA?

- a. Para unidades totalmente cubiertas, la CSFRA establece una renta base que es la cantidad de renta cobrada el 19 de octubre de 2015. Para los alquileres que comenzaron después del 19 de octubre de 2015, la renta base es la renta inicial cobrada al inicio del arrendamiento.
- b. La CSFRA limita los aumentos de renta a **UNO (1) cada 12 meses**. Un ajuste de renta puede ocurrir de una de estas dos maneras:
 - Se adoptará anualmente un **ajuste general anual de alquiler (AGA, por sus siglas en inglés)** igual al 100% del IPC (índice de precios al consumidor, CPI por sus siglas en inglés, para todos los consumidores urbanos de la región del área de la bahía). Los aumentos de renta de conformidad con este ajuste general anual serán no menos del 2% o no más del 5%.
 - Los propietarios y los inquilinos pueden **presentar una petición individual** para solicitar ajustes de renta individuales para aumentar y reducir.
- c. La CSFRA limita las razones por las cuales un propietario puede emitir avisos de terminación (desalojos por "causa justa"), que incluyen: no pagar la renta, incumplimiento del contrato de arrendamiento, molestias, actividad delictiva o falta de acceso a la unidad. Las reparaciones necesarias, la mudanza del propietario, la retirada de la propiedad del mercado de alquiler y la demolición son también causas de desalojo y, en estos casos, se puede exigir al propietario que proporcione asistencia para la reubicación del inquilino o, cuando corresponda, ofrecerle al inquilino el primer derecho de regresar a la propiedad.
- d. La CSFRA establece un Comité de Viviendas de Alquiler, que consta de 5 miembros y 1 miembro alternativo, residentes de Mountain View, designados por el Concejo Municipal.

4. ¿Qué es la renta base y cuáles son los niveles de renta permitidos?

A partir del 23 de diciembre de 2016, un propietario de unidades totalmente cubiertas solo puede cobrar la renta base más cualquier aumento de renta legal implementado de acuerdo con la CSFRA. Los aumentos de renta solo pueden imponerse una vez cada 12 meses. El Comité de Viviendas de Alquiler determina el aumento permitido anual (AGA).

La renta base debe establecerse en los siguientes niveles:

- Si existía un arrendamiento el 19 de octubre de 2015 o antes, la renta base es la cantidad de renta vigente el 19 de octubre de 2015, o
- Si el alquiler comenzó después del 19 de octubre de 2015, la renta base es la renta inicial que se cobró al inicio del arrendamiento.

5. ¿Cuál es mi alquiler base si he recibido concesiones de alquiler para la mudanza?

Las concesiones son ofertas de mudanza, como descuentos o meses de alquiler gratuitos, que los propietarios ofrecen para atraer a los inquilinos y aliviar los costes de la mudanza. Las concesiones del primer mes de alquiler gratuito o con descuento no afectan a la renta base; pero las concesiones más allá del primer mes se incluyen en el cálculo de la renta base y hacen que se reduzca. Los niveles de renta base se utilizan para calcular los aumentos de alquiler permitidos después del plazo inicial de arrendamiento.

Tal y como se define en la normativa, el cálculo de la renta base excluye el primer mes de alquiler gratuito o con descuento, donde el "primer mes" se refiere al primer mes completo siguiente a la fecha de inicio del contrato de alquiler. Por ejemplo, si el arrendador se mudó el 15 de septiembre, el "primer mes" se referiría al período comprendido entre el 1 y el 31 de octubre. Esto también significa que las concesiones otorgadas

durante los meses posteriores dentro del plazo inicial del arrendamiento no se excluyen del cálculo de la renta base.

6. ¿Cuáles son algunos ejemplos para recalcular la renta base después de recibir concesiones de alquiler para la mudanza?

A continuación, se presentan algunos ejemplos de cálculo de la renta base con diferentes tipos de concesiones:

Ejemplo 1: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: el primer mes gratis.

La concesión del primer mes se excluye del cálculo.

El inquilino pagó 11 meses de \$1,000 = \$11,000; la renta base es de \$1,000 ($\$11,000/11$ meses = \$1,000).

Ejemplo 2: renta mensual \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: los primeros 2 meses gratis. La concesión del primer mes se excluye del cálculo.

El inquilino pagó 10 meses de \$1,000 = \$10,000; la renta base es de \$909.09 ($\$10,000/11$ meses = \$909.09).

Ejemplo 3: alquiler mensual \$1,000; 18 meses de arrendamiento; concesión recibida: los primeros 3 meses gratis.

La concesión del primer mes se excluye del cálculo. La renta base se calcula sobre los 12 meses iniciales.

En los primeros 12 meses el inquilino pagó 9 meses de \$1,000 = \$9,000; la renta base es de \$818.18 ($\$9,000/11$ meses = \$818.18).

Ejemplo 4: renta mensual de \$1,000; contrato de 12 meses; concesión recibida: 1 mes gratis en el tercer mes de arrendamiento. Solo se excluye del cálculo el primer mes de concesión. En este caso no se dio ninguna concesión en el primer mes del arrendamiento inicial, por lo que no se puede eximir ninguna concesión.

El inquilino pagó 11 meses de \$1,000 = \$11,000; la renta base es de \$916.66 ($\$11,000/12$ = \$916,66).

Ejemplo 5: renta mensual de \$1,000; contrato de arrendamiento de 12 meses; concesión recibida: 25% de descuento en los primeros 3 meses. Solo se excluye del cálculo el primer mes de concesión.

El inquilino pagó 3 meses de \$750 y 9 meses de \$1,000 = \$11,250; la renta base es de \$958.33 ($1 \times \$1,000, 2 \times \$750, 9 \times \$1,000 = \$11,500/12 = \958.33).

Ejemplo 6: alquiler mensual \$1,000; alquiler de 12 meses; concesión recibida 25% de descuento en los primeros 12 meses. Solo se excluye del cálculo el primer mes de concesión.

El inquilino pagó 12 meses de \$750 = \$9,000; la renta base es de \$770.83 ($1 \times \$1,000, 11 \times \$750 = \$9,250/12 = \770.83).

7. ¿Qué es un aumento de renta legal?

Ajuste General Anual de Renta (AGA)

Un aumento de renta anual solo se puede cobrar una vez cada 12 meses de acuerdo con el ajuste general anual (AGA) establecido por el Comité de Viviendas de Alquiler. El AGA se establece utilizando el 100% del aumento en el índice de precios al consumidor de la región del área de la bahía de febrero a febrero de cada año según lo establecido por la Oficina de Estadísticas del Departamento de Trabajo.

El Comité de Viviendas de Alquiler aprobó los siguientes AGA:

AGA 2022: 5.0% (para el período del 1 de septiembre de 2022 - 31 de agosto de 2023)
AGA 2021: 2.0% (para el período del 1 de septiembre de 2021 - 31 de agosto de 2022)
AGA 2020: 2.9% (para el período del 1 de septiembre de 2020 - 31 de agosto de 2021)
AGA 2019: 3.5% (para el período del 1 de septiembre de 2019 - 31 de agosto de 2020)
AGA 2018: 3.6% (para el período del 1 de septiembre de 2018 - 31 de agosto de 2019)
AGA 2017: 3.4% (para el período del 1 de septiembre de 2017 - 31 de agosto de 2018)

Un propietario puede aplicar el AGA a un inquilino cuando

1. han pasado al menos 12 meses desde el último aumento de renta
2. las tarifas anuales de viviendas de renta han sido pagadas
3. la propiedad ha sido registrada en la Ciudad
4. el propietario cumple por otra parte con las disposiciones de la CSFRA
5. el inquilino recibe un aviso por escrito de 30 días según lo que exige la ley estatal.

Peticiones de aumento de renta individual

Además del AGA, el propietario también puede solicitar un aumento de renta mediante la presentación de una petición individual para solicitar un ajuste en la renta, con el Comité de Viviendas de Alquiler.

8. ¿Qué es "ahorrar" un aumento de renta?

Si un propietario no usa ninguno de los aumentos de renta permitidos en parte o en su totalidad, la cantidad restante puede ser "ahorrada" para uso futuro. Si el propietario decide cobrar cualquiera de los aumentos de renta previamente ahorrados y, en consecuencia, el aumento total de renta excede el ajuste general anual (AGA) para 2018 (3.6%), el propietario debe incluir en su aviso de aumento de renta, el siguiente texto obligatorio como se estipula en el Capítulo 7 del Reglamento.

"El aumento del alquiler solicitado en esta notificación supera el ajuste general anual autorizado para el año en curso. Los propietarios pueden guardar ("ahorrar") los ajustes generales anuales que no se impusieron en años anteriores y aplicarlos con el ajuste general anual actual, de acuerdo con la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa, sección 1707, y los reglamentos de aplicación. El alquiler sólo puede aumentarse una vez cada doce meses y los aumentos del alquiler no pueden superar el diez por ciento (10%) del alquiler realmente cobrado en el año anterior. Los inquilinos tienen derecho a solicitar al Comité de Viviendas de Alquiler (RHC, por sus siglas en inglés) que se les exima del pago de este aumento del alquiler si éste les causa una dificultad excesiva. El RHC define una dificultad en función de los ingresos de la familia o si la familia gasta el 50% o más de los ingresos de la familia en el alquiler, con definiciones específicas para las familias con niños, personas mayores, o personas con discapacidades o que tienen una enfermedad terminal. Si cree que el aumento del alquiler solicitado en este aviso es incorrecto, excesivo o causa una dificultad indebida, puede (a) ponerse en contacto con el propietario para discutir el aumento, y/o (b) presentar una petición a la RHC. Para obtener más información sobre las peticiones o el proceso de dificultades, póngase en contacto con la línea de ayuda para el alquiler de viviendas de Mountain View (650) 903-6136 o a MVrent@mountainview.gov."

Cualquier aumento general de la renta, incluidos los aumentos bancarios, no puede exceder el 10% en un año determinado.

En el sitio web de la Ciudad mountainview.gov/rentstabilization/forms se encuentra un modelo de formulario "Archivo adjunto del ajuste general anual y/o notificación de incremento de renta ahorrada". Los propietarios deben presentar una copia del aumento del alquiler a la Ciudad dentro de los 7 días siguientes a la notificación al inquilino.

Los inquilinos pueden presentar una petición, si el cobro del aumento en la renta acumulado causa dificultad grave (vea a continuación dificultad grave del inquilino)

9. ¿Cuándo puede un inquilino alegar dificultades excesivas?

Si actualmente se le está cobrando un aumento de renta ahorrado, un inquilino puede presentar una petición por dificultad grave si existe cualquiera de las siguientes condiciones:

Condiciones de dificultad	Límite de Ingresos del hogar	
	[Porcentaje de la renta media del área (AMI) o 50% de los ingresos pagados para el alquiler]	Criterios adicionales
a. Ingreso del hogar inadecuado	100% de AMI o 50%	n/a
b. Familias con niños	120% de AMI o 50%	Residencia principal de una o más personas menores de 18 años
c. Hogar de personas de la tercera edad	120% de AMI o 50%	Residencia principal de un individuo que tiene 62 años o más
d. Personas con discapacidades	120% de AMI o 50%	Residencia principal de una persona discapacitada
e. Personas que están terminalmente enfermas	120% de AMI o 50%	Residencia principal de una persona que está certificado como enfermo terminal
f. Otro		Otras circunstancias atenuantes

Promedio anual del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) para el condado de Santa Clara en 2022, ajustado según el tamaño de la familia:

Tamaño del hogar	1	2	3	4	5	6	7	8
100% AMI	\$117,950	\$134,800	\$151,650	\$168,500	\$182,000	\$195,450	\$208,950	\$222,400
120% AMI	\$141,550	\$161,750	\$182,000	\$202,200	\$218,400	\$234,550	\$250,750	\$266,900

Se les recomienda a los inquilinos que estén considerando presentar una solicitud de dificultad grave que revisen cuidadosamente las secciones aplicables en la CSFRA y el reglamento antes de presentar una petición.

Todos los formularios para presentar una petición, así como la CSFRA y el reglamento, se publican en mountainview.gov/rentstabilization/forms.

10. ¿Con qué frecuencia pueden aumentar la renta?

La renta se puede aumentar una vez (1) **en un período de doce meses**, ya sea un ajuste general anual de renta, un aumento de renta ahorrado previamente o un aumento de renta basado en una decisión de un Oficial de Audiencia con respecto a una petición individual.

11. ¿Se están incluyendo en la renta base y el cálculo del ajuste general anual permitido los servicios públicos, las tarifas por mascotas, etc.?

Sí, la CSFRA define la "Renta" para abarcar todos los pagos periódicos realizados, incluyendo cualquier cuota separada por "Servicios de Vivienda" como cuotas de mascotas, estacionamiento, cargos por servicios públicos, etc. Según la CSFRA, tanto si los servicios de la vivienda, como los servicios públicos, se cobran por separado como si no, esos servicios de la vivienda se consideran incluidos en el cálculo del aumento anual del de la renta que se le puede cobrar.

Cualquier cargo nuevo que un arrendador imponga a un inquilino, que no se haya cobrado el 19 de octubre de 2015 (o si usted se mudó después del 19 de octubre de 2015, al inicio de su arrendamiento) se consideraría un aumento del alquiler y no puede exceder el ajuste general anual de su alquiler para un año determinado.

12. ¿Se puede aumentar la cantidad de un depósito de seguridad durante el arrendamiento?

La ley de California le permite al propietario cobrar hasta dos meses de renta por una unidad sin amueblar o tres meses de renta por una unidad amueblada al inicio de un alquiler. Este depósito se puede cobrar al inicio de un alquiler además del primer mes de renta. La CSFRA generalmente no permite que un propietario aumente la cantidad del depósito de seguridad durante el alquiler (CSFRA Sección 1706 (c)). La CSFRA no exige que el propietario pague intereses sobre depósitos de seguridad.

13. ¿Qué hago si quiero agregar un miembro de la familia o compañero de cuarto a mi unidad?

Si un inquilino en una unidad de alquiler cubierta desea alojar a otros miembros de la familia elegibles (hijo, padre, nieto, abuelo, hermano o hermana del inquilino o cónyuge o pareja doméstica del inquilino, o cónyuge o pareja doméstica del inquilino), por favor considere lo siguiente:

- Darle vivienda al miembro de la familia adicional no puede exceder la ocupación máxima según la ley estatal
- El inquilino tiene que mandar un aviso obligatorio informando al propietario y con copia a la Ciudad, que incluye la siguiente información:
 1. Fecha del aviso y fecha en que el miembro de la familia se mudará a la unidad.
 2. Nombre completo del miembro de la familia.
 3. Relación familiar calificada con el inquilino o cónyuge del inquilino /pareja doméstica
 4. La notificación se debe proporcionar 15 días antes de la fecha de mudanza propuesta
- El propietario puede solicitar documentación razonable de la relación familiar elegible
- El propietario no puede cobrar renta adicional o depósito de seguridad

Si un inquilino en una unidad de alquiler cubierta desea reemplazar a un compañero de habitación que se va:

- El inquilino debe enviar un aviso obligatorio para informar al propietario, con copia a la Ciudad, que incluye:
 1. Fecha del aviso, y fecha de cuando el compañero de cuarto se mudará a la propiedad
 2. Nombre completo del nuevo compañero de cuarto
 3. La cantidad de alquiler que pagará el compañero de cuarto y a quién (por ejemplo, al propietario, inquilino, etc.)
 4. La notificación se debe proporcionar 15 días antes de la fecha de mudanza propuesta
- El arrendador puede realizar una revisión típica del inquilino y cobrar una tarifa
- El propietario no puede cobrar renta adicional o depósito de seguridad

Si un inquilino en una unidad de alquiler cubierta desea alojar a otro ocupante / compañero de cuarto adicional:

- Los términos del contrato de arrendamiento y/o el control del propietario si esto está permitido
- El inquilino original no puede cobrar un alquiler en exceso del alquiler legal
- El propietario y el ocupante adicional deben divulgar los términos del alquiler si se pide

El propietario SOLO puede renegociar el alquiler con inquilinos adicionales, cuando TODOS los inquilinos originales se hayan mudado. Los requisitos de notificación para aumentos de renta deben tenerse en cuenta.

14. ¿Qué es una petición y cómo se puede presentar?

La CSFRA permite a los propietarios e inquilinos presentar peticiones para ajustar los niveles de renta. La presentación de una petición generalmente da como resultado que el asunto esté programado para una audiencia. Hay varios tipos de peticiones:

a. Peticiones para el aumento de renta

Los propietarios pueden presentar una petición para tratar de aumentar los niveles de renta en su propiedad. El aumento de las peticiones puede afectar las rentas de todas las unidades de una propiedad al mismo tiempo y, a menudo, se basan en gastos inusualmente altos, incluidas las mejoras de capital. Se puede presentar una petición conjunta de propietario e inquilino para servicios de vivienda nuevos o adicionales u ocupantes adicionales no cubiertos por la CSFRA (miembros de la familia que reúnen los requisitos o sustitución de un compañero de piso; véase la pregunta 13).

b. Peticiones para la reducción de renta

Los inquilinos pueden presentar una solicitud para tratar de reducir la cantidad de renta de su unidad por cualquiera de las siguientes razones:

1. no mantener una unidad de alquiler de acuerdo con los códigos de salud y seguridad o de construcción;
2. servicio o mantenimiento reducido;
3. la renta cobrada excede la renta legal;
4. dificultad grave en caso de que se cobre un aumento ahorrado o que el propietario presente una solicitud de ajuste para aumentar la renta.

Peticiones de alquiler ilegal relacionadas con concesiones de alquiler

Los hogares que solicitan una petición de alquiler ilegal relacionada con concesiones de alquiler, si su fecha de mudanza ocurrió antes del 1 de septiembre de 2022, solo pueden recibir un reembolso del alquiler pagado en exceso dentro de un (1) año antes de la fecha de su petición presentada. De lo contrario, los hogares pueden seguir los estatutos de limitaciones aplicables bajo la ley estatal si su fecha de mudanza ocurrió en o después del 1 de septiembre de 2022. Los antiguos inquilinos aún pueden hacer que sus peticiones de alquiler ilegal relacionadas con concesiones de alquiler sean consideradas por un Oficial de Audiencia si se presentan dentro de los seis (6) meses posteriores a la desocupación de la unidad.

Los formularios para las peticiones están disponibles en mountainview.gov/rentstabilization/forms. Póngase en contacto con la línea de ayuda para el alquiler de viviendas de Mountain View para obtener servicios de asesoramiento e información confidenciales. Hay asistencia bilingüe (se habla español). Teléfono: (650) 903-6136; Email: MVrent@mountainview.gov. Los servicios también se proporcionan durante las horas de oficina semanales en Zoom en mountainview.gov/rspofficehours, los martes de 10 a. m. - p. m.

15. ¿Qué tipo de avisos deben proporcionar los propietarios a los inquilinos de acuerdo con la CSFRA?

Los propietarios deben proporcionar los siguientes tipos de avisos a los inquilinos:

- a. **"Hoja de información de CSFRA"**: *Al inicio de un contrato de arrendamiento y con cada notificación de aumento de renta*, los propietarios deben proporcionar una hoja de información de CSFRA al inquilino. Se puede acceder el texto aprobado de esta hoja de información de CSFRA en mountainview.gov/rentstabilization bajo el título Forms & Notices.
- b. **"Aviso de aumento de renta"**: Los aumentos de renta permisibles de conformidad con el CSFRA entrarán en vigencia solo después de que el propietario proporcione un aviso de aumento de renta por escrito por lo menos con 30 días de anticipación conforme con la ley estatal.
- c. **"Aviso de aumento previo de renta ahorrada mayor que el AGA"**: Si el aumento de renta solicitado es mayor que el ajuste general anual, el aviso debe identificar el aumento en la renta mensual que se debe, incluyendo el aumento real, así como un cálculo del aumento en dólares que refleja el porcentaje de la renta que se debe inmediatamente antes de la imposición del aumento de la renta; y debe incluir el siguiente texto en un tipo de letra de al menos 12 puntos:

"El aumento de renta solicitado con este aviso excede el ajuste general anual autorizado para el año en curso. Los propietarios pueden guardar ("ahorrar") los ajustes generales anuales que no fueron impuestos en años anteriores e implementarlos con el ajuste general anual actual de acuerdo con la Sección 1707 de la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa y los reglamentos de implementación.

La renta solo se puede aumentar una vez cada doce meses y los aumentos de renta no pueden exceder el diez por ciento (10%) de la renta efectivamente cobrada en el año anterior. Los inquilinos tienen el derecho de presentar una petición al Comité de Viviendas de Alquiler (RHC) para obtener alivio si este aumento en la renta causará dificultad grave. El RHC define dificultad basado en el ingreso familiar o si el hogar gasta el 50% o más del ingreso familiar en el alquiler, con definiciones específicas para hogares con niños, ancianos o personas con discapacidades o con una enfermedad terminal.

Si cree que el aumento de renta solicitado con este aviso es incorrecto, excesivo o causa dificultad grave, puede (a) contactar al propietario para discutir el aumento y/o (b) presentar una petición ante el RHC. Para obtener más información sobre las peticiones o el proceso de dificultad grave, comuníquese con la línea de ayuda de Viviendas de Alquiler de Mountain View al (650) 903-6136 o a través de mvrent.mountainview.gov."

Se debe presentar una copia de este aviso ante el Comité de Viviendas de Alquiler dentro de los 7 días posteriores a la entrega de este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov.

d. **"Aviso de cese por escrito"**: es un aviso por escrito que le da al inquilino la oportunidad de arreglar una presunta infracción o problema relacionado con una infracción del contrato de alquiler, molestias, una actividad delictiva o la falta de acceso a la unidad, antes de entregarle un aviso de terminación. Este aviso debe proporcionar el número de teléfono del Comité de Viviendas de Alquiler que es 650-903-6136.

e. **"Aviso de terminación"**: un aviso por escrito de acuerdo con la ley estatal que detalla el motivo específico de la terminación. Un propietario notificará a los inquilinos de **sus derechos a la asistencia de reubicación** en el momento en que se entregue el aviso de terminación.

Se debe presentar una copia de este aviso de terminación ante el Comité de Viviendas de Alquiler dentro de los 3 días posteriores a la entrega de este aviso al inquilino en mvrent.mountainview.gov

f. **"Retención ilegal"**: una copia de una citación, denuncia de retención ilícita o una sentencia por retención ilícita contra un inquilino debe presentarse ante el Comité de Viviendas de Alquiler dentro de los 7 días siguientes a la entrega de la notificación al inquilino en mvrent.mountainview.gov

g. **"Notificación de desocupación"**: Se debe presentar una notificación por escrito al Comité de Viviendas de Alquiler si un inquilino desocupa la unidad de alquiler, ya sea como resultado de la notificación de terminación o de una acción posterior a través de mvrent.mountainview.gov.

h. **"Formulario de ofrecimiento de compensación por desalojo de inquilinos de CSFRA"**: un aviso por escrito que informa a los inquilinos de sus derechos en virtud de la CSFRA con respecto a las ofertas para desalojar una unidad de alquiler a cambio de una compensación por parte del propietario. Este aviso debe proporcionar la información de contacto de la línea de ayuda para Viviendas de Alquiler de Mountain View al (650) 903-6136 y MVrent@mountainview.gov. Se puede acceder al texto aprobado de este formulario de revelación de compra del inquilino en mountainview.gov/rentstabilization bajo Forms & Notices.

16. ¿Qué es un desalojo por "Causa Justa"?

Un propietario no puede desalojar a un inquilino a voluntad, ni siquiera al final de un contrato de duración determinada (el arrendamiento continúa mes a mes). Un propietario puede emitir un aviso de terminación por nueve razones específicas (causas) solamente:

1. Falta de pago de renta
2. Incumplimiento de arrendamiento
3. Causar molestias
4. Actividades delictivas
5. No dar acceso a la unidad
6. Vacancia temporal debido a reparaciones necesarias / sustanciales
7. Mudanza del propietario
8. Retirar unidades del mercado

9. Demolición

17. ¿Cómo puedo saber si un aviso de terminación cumple con CSFRA?

Si desea saber si un aviso de rescisión cumple con la CSFRA, póngase en contacto con la línea de ayuda de Viviendas de Alquiler de Mountain View en el (650) 903-6136 o a través de MVrent@mountainview.gov. También se pueden consultar los horarios de oficina semanales en ZOOM en mountainview.gov/rspofficehours, los martes de 10 a. m. a 12 p. m. o consultar con un abogado para obtener asesoramiento legal.

18. ¿Cuáles son los criterios de elegibilidad para la asistencia de reubicación?

Un propietario que busca recuperar la posesión de una unidad de alquiler a través de ciertas razones de terminación de "causa justa" como se establece en la CSFRA:

- reparaciones necesarias,
- mudanza del propietario,
- retiro de la propiedad del mercado de alquiler o
- demolición,

puede requerirse que proporcione asistencia de reubicación para inquilinos elegibles (los ingresos del hogar no pueden exceder el 120% del ingreso familiar medio + \$5,000). El propietario debe notificar a los inquilinos de sus derechos para solicitar asistencia de reubicación en el momento de entregar el aviso de terminación. Comuníquese con la línea de ayuda de Viviendas de Alquiler de Mountain View en el (650) 903-6136 o a través de mvrent.mountainview.gov. o consulte con un abogado para obtener asesoramiento legal.

2022 HCD Niveles de ingresos medios por tamaño de hogar + \$5,000 dólares:

Tamaño del hogar	1	2	3	4	5	6	7	8
120% AMI	\$146,550	\$166,750	\$187,000	\$207,200	\$223,400	\$239,550	\$255,750	\$271,900

19. ¿Cuándo tienen los inquilinos la opción de "primer derecho de regresar"?

Para un inquilino, la opción de "primer derecho de regresar" está disponible cuando un propietario termina un arrendamiento por una de las siguientes razones de "causa justa" como se establece en el CSFRA:

- reparaciones necesarias,
- mudanza del propietario,
- retiro de la propiedad del mercado de alquiler o
- demolición,

y después de la terminación, el propietario devuelve esa unidad de alquiler al mercado, como se indica en la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino (Tenant Relocation Assistance Ordinance, TRAO por sus siglas en inglés):

Regulaciones del primer derecho de regresar:

- Si la unidad de alquiler regresa al mercado de alquiler **dentro de los 2 años**, el inquilino anterior tiene un primer derecho a renovar el alquiler terminado por la misma cantidad de renta legal en el momento en que el propietario avisó de la terminación más cualquier ajuste general permitido de la renta. El inquilino también es elegible por daños reales y punitivos;
- Si la unidad alquilada regresa al mercado **dentro de los 5 años**, el inquilino anterior tiene el primer derecho a renovar el alquiler terminado por la misma cantidad de renta legal en el momento en

que el propietario avisó de la terminación más cualquier ajuste general permitido de la renta. Si el inquilino no es notificado, también es elegible por daños punitivos los cuales no deben exceder la renta de 6 meses.

- Si la unidad de alquiler regresa al mercado **dentro de los 10 años**, el inquilino anterior tiene un primer derecho a renovar el alquiler terminado según el precio del mercado.

20. ¿Cuáles son las protecciones de compra de inquilinos?

Los acuerdos de compra de inquilinos, en los que se establece un acuerdo entre el propietario de la propiedad y el (los) inquilino(s) para desocupar una unidad a cambio de dinero, son uno de los medios para eludir potencialmente la CSFRA y/o la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación del Inquilino.

Se requiere que los propietarios les proporcionen a los inquilinos un formulario obligatorio de revelación de compra del inquilino (se puede acceder al texto aprobado de este formulario de revelación de compra del inquilino en www.mountainview.gov/rentstabilization bajo el título Forms & Notices) antes de iniciar negociaciones con los inquilinos. Un propietario debe presentar una copia del formulario de revelación, firmado y fechado por el propietario y los inquilinos, así como un aviso de ejecución de un acuerdo de compra del inquilino con el Comité de Viviendas de Alquiler. Esto se puede hacer en línea en mvrent.mountainview.gov.

El Capítulo 8 de los Reglamentos de CSFRA estipula además que los acuerdos de compra de inquilinos deben:

- Estar por escrito;
- Indicar la cantidad de dinero;
- Indicar cualquier otra consideración ofrecida a los inquilinos a cambio de desocupar una unidad de alquiler;
- Identificar la fecha en que los inquilinos deben recibir la contraprestación;
- Contener la fecha en que los inquilinos deben desocupar para recibir la consideración; e
- Incluir lenguaje de revelación obligatoria.

21. ¿Cuál es la tarifa anual de viviendas de renta?

El Comité de Viviendas de Alquiler debe financiar los gastos razonables y necesarios de la aplicación de la CSFRA mediante el cobro de un canon de alquiler de viviendas. Los propietarios están obligados a pagar la tasa anual de alquiler de viviendas para las unidades de alquiler total y parcialmente cubiertas:

- **2022 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$96 por unidad
- **2021 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$102 por unidad
- **2020 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$ 85 por unidad
- **2019 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$101 por unidad
- **2018 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$124 por unidad
- **2017 Tarifa de Viviendas de Alquiler:** \$155 por unidad

Según la CSFRA, estas tarifas no pueden transferirse a los inquilinos.

22. ¿Es obligatorio el registro de la propiedad?

Sí, el Comité de Viviendas de Alquiler adoptó normas de registro obligatorio para las unidades cubiertas por la CSFRA. La inscripción debe realizarse antes del 1 de febrero de cada año. Complete el formulario de registro en

línea en mvrent.mountainview.gov. El no completar el registro de la propiedad anualmente resultará en un estatus de propiedad no conforme y en la imposibilidad de aumentar legalmente la renta.

Los propietarios/gestores pueden:

1. Registrar las propiedades en alquiler
2. Solicitar la exención de la tasa de alquiler de viviendas
3. Gestionar la información requerida
 - Información de contacto del propietario/gestor
 - Información sobre el nuevo inquilino
 - Información sobre la rotación de inquilinos
4. Presentar los avisos requeridos
 - Avisos de terminación
 - Seguimiento de la notificación de terminación
 - Avisos de aumento de alquileres por banco
 - Información sobre la rotación de inquilinos

23. ¿Qué debería saber un nuevo propietario de una propiedad de renta estabilizada?

Antes de comprar una propiedad de alquiler estabilizada, los futuros propietarios pueden querer conocer los niveles actuales de renta y revisar los registros de inquilinos con respecto a la propiedad. Una vez que los nuevos propietarios hayan comprado la propiedad, es posible que deseen ponerse en contacto con la Ciudad para:

- Presentar un formulario en línea de cambio de titularidad"
- Determinar si las tarifas anuales de viviendas de alquiler han sido pagadas y, de lo contrario, la propiedad está en pleno cumplimiento con la CSFRA.
- Verificar los aumentos de renta permitidos para la propiedad
- Infórmese sobre las protecciones de desalojo por causa justa

24. ¿Cómo puedo obtener más información sobre la CSFRA?

Teléfono:	650-903-6136
Correo electrónico:	MVrent@mountainview.gov
En línea:	mountainview.gov/rentstabilization
Actualizaciones:	Regístrese en: mountainview.gov/rspnews
Horas de oficina virtual:	Martes 10 a. m. – 12 p. m. ZOOM mountainview.gov/rspofficehours
Centro de ayuda a la vivienda y el desalojo:	Primer y tercer jueves de cada mes 1 a 5 p. m. ZOOM mountainview.gov/housinghelpclinics

This form is available in English and Chinese. | 此表格有英文和中文版本