

MEDIDAS DE PROTECCIÓN PROPUESTAS PARA INQUILINOS DE LA CIUDAD DE BURIEN



A fines de marzo, el Consejo de la Ciudad de Burien discutirá un conjunto de políticas y programas complementarios para ayudar a proteger a los inquilinos, reducir y prevenir los desalojos, abordar la asequibilidad de la vivienda y las malas condiciones de vivienda en Burien. **La siguiente información resume las políticas y los programas propuestos. Estas medidas de protección propuestas probablemente cambiarán a medida que la Ciudad reúna los comentarios de la comunidad y el Consejo lleve adelante debates públicos.**

Programa de inspección de viviendas de renta (Rental Housing Inspection Program, RHIP)

Este programa exige que todas las unidades de viviendas de renta en Burien, desde residencias unifamiliares hasta grandes complejos de rentas, se registren y completen una inspección de viviendas con el propósito de obtener una licencia comercial. Los propietarios deberán exhibir el certificado de inspección en un lugar visible de la propiedad. Cada tres años después del registro inicial de todas las unidades de renta, la Ciudad inspeccionará de manera aleatoria el 20 por ciento de todas las unidades de renta en Burien para determinar si las unidades cumplen con todos los códigos de vivienda. En los años transcurridos entre las inspecciones realizadas por la Ciudad, los propietarios deberán registrar a las unidades de renta todos los años con el fin de obtener una licencia comercial. La emisión de una licencia comercial de renta residencial requerirá que el propietario presente una declaración donde conste que todas las unidades cumplen con los códigos de vivienda. A su vez, deberán obtener el Certificado de Inspección completo y firmado por el inspector. El RHIP tiene como objeto fomentar condiciones de vivienda saludables y proteger a los inquilinos contra represalias.

Tipos de vivienda propuestos que requerirán inspección:

- Residencial multifamiliar (apartamentos), que incluye edificios residenciales diseñados u ocupados por tres o más familias.
- Residencias unifamiliares no ocupadas por sus propietarios
- Condominios y casas adosadas no ocupados por sus propietarios

Con el tiempo, se espera que este programa mejore las condiciones de vida en los apartamentos de renta en toda la comunidad. Si bien un residente puede informar condiciones de vida inseguras a la oficina de Aplicación del Código de Burien en cualquier momento enviando un correo electrónico a CodeEnforcement@burienwa.gov, o bien, informarlo en línea en burienwa.gov/reportissue, algunos residentes no se dan a conocer por temor a represalias de los propietarios. La Ley de Arrendadores e Inquilinos (Capítulo 59.18 del RCW) protege a los inquilinos de represalias, pero la creación de este programa está destinada a abordar los problemas de propiedades de renta de forma proactiva sin la necesidad de darse a conocer.

Para obtener más información sobre el RHIP, consulte la Hoja de datos del RHIP.



¿Por qué Burien tiene en cuenta las políticas de protección de inquilinos?

Burien es la segunda ciudad de mayor crecimiento en el Condado de King. Sin embargo, los salarios y la construcción de viviendas no han seguido el ritmo del crecimiento. Como resultado, las rentas han aumentado y Burien ha detectado una creciente tendencia de desplazamiento de residentes de bajos ingresos a otras comunidades. Algunos residentes desplazados pueden incluso quedarse sin hogar, lo cual empeora aún más la actual crisis de las personas sin hogar de nuestra región.

Los informes del Grupo de tareas sobre viviendas asequibles del área muestran que la región del Condado de King necesita 156,000 nuevas unidades de vivienda en este momento para satisfacer las necesidades actuales de vivienda, y para 2040 se necesitarán 244,000 unidades.

El parque de viviendas actual en Burien es cada vez más antiguo. Como resultado, puede haber un aumento en el número de unidades de vivienda multifamiliares antiguas que se redesarrollarán, lo cual tiene el potencial de desplazar a los residentes actuales. Si bien las renovaciones inmobiliarias pueden mejorar los niveles de habitabilidad y calidad de vida de los residentes, las políticas de protección de los inquilinos pueden minimizar el desplazamiento y otros impactos negativos.

Para obtener más información, visite:
burienwa.gov/tenantprotections

Folleto informativo para el inquilino

Estas medidas de protección propuestas exigirán que el propietario le proporcione al inquilino la solicitud de renta, los criterios de renta escritos y el enlace al sitio web informativo de la Ciudad de Burien, donde podrá encontrar información relevante sobre los derechos legales del arrendatario e información sobre la propiedad. El propietario deberá proporcionar esta información cuando se ofrezca un contrato de renta, ya sea que se trate de un nuevo acuerdo o uno de renovación. Cuando exista un acuerdo de renta verbal, el propietario deberá entregarle al inquilino copias de la información, ya sea antes de firmar el contrato de renta verbal o tan pronto como sea razonablemente posible después de firmar dicho contrato. Si un potencial inquilino no puede acceder a Internet, se le solicitará al propietario que le proporcione una copia impresa de la información del propietario y de la propiedad, la misma que se puede encontrar en el sitio web de la Ciudad.

El sitio web de la Ciudad incluirá lo siguiente:

- Información sobre el cumplimiento del código local
- Información que podría ser beneficiosa para los nuevos residentes
- Resúmenes del Código de Mantenimiento de Propiedades y Edificios de Burien (Capítulo 15.40 del BMC), Ley Estatal de Arrendatarios e Inquilinos Residenciales (Capítulo 59.18 del RCW), Ocupación por la fuerza y detención ilegítima y por la fuerza (Capítulo 59.12 del RCW), y las Leyes de Vivienda Justa, que describen los respectivos derechos, obligaciones y recursos de los propietarios e inquilinos, y que incluye información sobre recursos legales disponibles para los inquilinos

Causas de desalojo (Just Cause Eviction, JCE)

Esta medida de protección para el inquilino evitará que los inquilinos se vean obligados a abandonar sus casas de renta sin una justificación razonable. La ordenanza deberá especificar las razones por las cuales se le puede solicitar al inquilino que se mude, y exige que los propietarios indiquen por escrito la razón de la finalización de una renta cuando dan un aviso de rescisión. Si bien la ley del estado de Washington prohíbe los desalojos injustos bajo represalia, la presentación de una JCE impuesta por la Ciudad enumerará de manera clara los motivos por los cuales los propietarios pueden rescindir un contrato de renta mensual. Cualquier desalojo o rescisión de un contrato de renta mensual que no esté contemplado dentro de las especificaciones de la ordenanza se considerará ilegal una vez que la presentación de la JCE entre en vigencia. Esta política también sienta las bases para la presentación de recursos cuando los inquilinos experimenten una rescisión injusta del contrato de renta. Los inquilinos desalojados ilegalmente tendrán derecho a una compensación, además del reembolso de los costos asociados con el desalojo injusto, incluidos los honorarios legales.

Ordenanza sobre el Aviso de venta

Esta reglamentación propuesta exigirá la emisión de una notificación por escrito a la Ciudad cuando una determinada propiedad de renta se encuentre dentro de la lista de un agente de bienes raíces. Este requisito le brindaría a la Ciudad información sobre la venta de propiedades con rentas asequibles para inquilinos de bajos ingresos con el fin de poder respaldar la conservación de estas propiedades. La Ciudad, en asociación con la Autoridad de Viviendas del Condado de King y los socios de la comunidad, podrá usar la información de las notificaciones para evaluar las propiedades e implementar una variedad de herramientas de preservación de propiedades, incluidos incentivos y adquisiciones.

Acciones consideradas como acoso o represalia

Esta medida de protección establece en el Código de la Ciudad las leyes del estado de Washington que prohíben a un propietario tomar represalias cuando el inquilino ejerce sus derechos para exigir que el propietario cumpla con cualquier código, ley o regulación con respecto al mantenimiento u operación de la propiedad de renta. La “represalia o acción de represalia” incluye el desalojo del inquilino, el aumento de la renta o el incremento de sus obligaciones.

Aumentos de la renta

La Ciudad de Burien no regula ni controla las rentas. El propietario deberá enviar al inquilino un aviso por escrito con 60 días de anticipación sobre los aumentos en los costos de la vivienda (renta, estacionamiento, almacenamiento y otros cargos asociados con la renta) por cualquier monto. Un aumento solo puede comenzar al comienzo del período de renta, generalmente a principios del mes.

Acuerdo escrito de renta para depósitos de seguridad

Si un propietario requiere un depósito de seguridad, el depósito y su monto deberán constar en un acuerdo escrito de renta. Además, el propietario deberá preparar y proporcionar al inquilino una lista de verificación o declaración que describa específicamente la condición y la limpieza de la vivienda o los daños existentes de las instalaciones y el mobiliario, como por ejemplo: paredes, pisos, mostradores, alfombras, cortinas, muebles y electrodomésticos. El propietario y el inquilino deberán firmar dicha lista de verificación o declaración. El inquilino deberá recibir una copia de la lista. Todos los depósitos de seguridad deberán colocarse en una cuenta fiduciaria y el propietario deberá proporcionar al inquilino el nombre, la dirección y la ubicación del depósito. El propietario deberá informar al inquilino sobre cualquier cambio posterior en la ubicación del depósito. El propietario deberá proporcionar una copia de la lista de verificación al inquilino para que este la guarde y, en caso de solicitarla, también deberá proporcionar una copia de reemplazo gratuita.

Pagos en cuotas de las tarifas de mudanza

Esta medida de protección propuesta exigirá que los propietarios permitan pagar las tarifas de mudanza en cuotas. Para los contratos de renta con plazos de pago mensuales o bimestrales, el inquilino podrá elegir pagar el depósito de seguridad, las tarifas de mudanza no reembolsables y el renta del último mes en dos cuotas iguales. El primer pago se deberá realizar al comienzo de la renta y, el segundo, el primer día del segundo mes o período de la renta. Cuando el plazo sea de tres meses o más, el inquilino podrá pagar estas tarifas en tres cuotas iguales.

No se requiere que el propietario permita pagos en cuotas para los informes de evaluación de inquilinos. El inquilino no podrá elegir pagar el depósito de seguridad y las tarifas de mudanza no reembolsables en cuotas si (1) el monto total del depósito de seguridad y las tarifas de mudanza no reembolsables son menores al 25 por ciento del primer mes completo de renta de la unidad de vivienda; y (2) si no se requiere el pago de la renta del último mes al inicio de la renta. Los propietarios no podrán cobrar cargos, intereses u otros costos a un inquilino por el simple de hecho de que este elige pagar en cuotas. Los pagos en cuotas tienen el mismo vencimiento que la renta. El cronograma de pago en cuotas deberá fijarse por escrito y ambas partes deberán firmarlo.

Avisos para desocupar la vivienda

Esta medida de protección propuesta exigirá que los propietarios envíen a los inquilinos un aviso por escrito con 120 días de anticipación para desalojar la propiedad alquilada cuando la vivienda deba ser demolida, sustancialmente reformada o cuando se produzca un cambio de uso. El propietario también deberá proporcionar a los inquilinos desalojados un paquete informativo sobre la reubicación del inquilino. En el caso de avisos de desalojo que no estén relacionados con demoliciones, rehabilitaciones sustanciales o cambios en el uso, el propietario solo podrá rescindir un contrato de renta al proporcionar al inquilino un aviso por escrito con 60 días de anticipación.

El inquilino que reciba un aviso de 120 días puede solicitar una reunión en persona con el propietario para hablar sobre la rescisión en cuestión. Si se realiza dicha solicitud, el propietario deberá programar la reunión, notificar a los inquilinos por escrito y celebrarla dentro de los 20 días de dicha solicitud, en un horario y lugar convenientes para las partes. El propietario podrá programar y celebrar una reunión para múltiples inquilinos y solicitudes. El propietario que celebre dicha reunión en un horario y lugar razonables deberá cumplir con este requisito, independientemente de si asisten los inquilinos afectados o no.