

Acaba de recibir aviso de
un aumento en la renta,
¿y ahora qué?



En caso de consultas,
comuníquese con su arrendador
o la ciudad de Fremont

Cómo

solicitar una Revisión de la Renta

1

Comuníquese con la Ciudad para obtener información o para enviar una solicitud de revisión de la renta dentro de los 15 días calendario a partir de la fecha de notificación.

✉ rentreview@fremont.gov

☎ 510.733.4945

Para solicitar más información
Todas las llamadas son confidenciales
Su arrendador tendrá 5 días hábiles
para responder.

2

**Conversación
y/o reunión
de mediación
facilitada
por teléfono**

**Su revisión
está resuelta
Si no se llega
a un acuerdo**

3

Revisión de la junta de rentas (Audiencia pública)

- Solo disponible si el aumento de la renta es superior al 5 % en los últimos 12 meses.
- Cualquiera de las partes debe presentar la solicitud dentro de los 5 días hábiles siguientes a la consulta/mediación



Para obtener información detallada,
visite www.fremont.gov/rroforms

* El proceso de Revisión de rentas no se aplica a hoteles, pensiones, alojamientos transitorios, dormitorios, unidades rentadas pertenecientes u operados por cualquier agencia gubernamental o unidades rentadas subsidiadas por una agencia gubernamental y sujetas a un acuerdo regulatorio.

El proceso de revisión de rentas se aplica a las unidades con cupones y certificados de la Sección 8 si la renta excede el valor justo de mercado. Se prohíbe estrictamente la represalia del propietario.


Fremont

3300 Capitol Avenue, Bldg. B | Fremont | CA 94538
510.733.4945

Lista de verificación

rápida y sencilla
para los propietarios



Requisitos de Notificación de Aumento de la Renta

¿El aviso de aumento de la renta está completo?

- ✓ Debe ser por escrito
- ✓ Mostrar la información de contacto del propietario o persona responsable
- ✓ Incluir el texto de la ordenanza sobre la disponibilidad de la Revisión de la renta
- ✓ Explicar cómo obtener una copia de la Ley de revisión de rentas
- ✓ Entregado personalmente o enviado por correo en primera clase
- ✓ Si el aumento es superior al 5 %: explicación de por qué se necesita el aumento



¿Existe suficiente aviso previo del aumento?

Se requiere un aviso con 30 días de anticipación para aumentar la renta hasta un 10 %*.

Se requiere un aviso con 60 días de anticipación para aumentar la renta por encima del 10 %*.

Según lo dispuesto por la Sección 827(b) del Código Civil de California



¿Cuántos incrementos ha habido en los últimos 12 meses?

Las rentas solo se pueden aumentar una vez en un período de 12 meses.



Proceso de revisión de rentas

● **LA CIUDAD DE FREMONT** tiene un proceso para que los inquilinos y los propietarios para abordar las preocupaciones sobre los aumentos de la renta. Se aplica a la mayoría de las unidades rentadas, excepto lo que se indica en *Cómo solicitar una revisión de la renta*, y cubre los aumentos de la renta en cualquier cantidad. No resuelve los problemas con respecto al mantenimiento o cuando el propietario desea terminar el contrato de arrendamiento. Consulte la Página de recursos de esta documentación sobre organizaciones que pueden ayudar a abordar estos problemas. Esta guía le proporcionará una visión general del proceso de revisión de la renta.

● **PARA SOLICITAR UNA REVISIÓN DE LA RENTA**, el propietario debe proporcionar un aviso de aumento de renta válido que contenga cierta información específica y proporcionar al inquilino un aviso por adelantado del aumento de la renta. (Ver *Requisitos de Notificación para el aumento de la renta* en esta documentación).

● **SI EL AVISO DE AUMENTO DE LA RENTA ES VÁLIDO**, el inquilino tiene 15 días a partir de la fecha incluida en el aviso (no cuando se recibió el aviso) para presentar una solicitud de revisión de la renta. Los propietarios deben participar en el proceso de revisión de la renta. Los propietarios tienen prohibido tomar represalias contra un inquilino que presente una solicitud de revisión de la renta y pueden ser citados por una violación del Código Municipal de Fremont si toman represalias.

● **UNA VEZ QUE LA CIUDAD RECIBE LA SOLICITUD**, la Oficina de revisión de rentas se pondrá en contacto con el propietario dentro de los 3 días hábiles y programará una reunión telefónica confidencial con cada parte individualmente para tratar de desarrollar un acuerdo mutuamente beneficioso. Si la consulta telefónica no resolviera la disputa, la Oficina de revisión de rentas puede programar una sesión de mediación en la que ambas partes asistirán a una reunión privada facilitada por un mediador profesional que trabajará con ambas partes para tratar de encontrar una solución. Los inquilinos están obligados a pagar la mitad del aumento de la renta propuesta al propietario, además de la renta mensual actual que se vence durante el proceso de revisión de la renta.

● **SI EL PROPIETARIO NO RESPONDE A LA OFICINA DE REVISIÓN DE RENTAS** o no participa de buena fe en el proceso de consulta o mediación, la notificación de aumento de la renta será inválida. Si un inquilino no responde a la Oficina de revisión de rentas o no participa de buena fe en el proceso de consulta o mediación, el inquilino perderá todos los servicios proporcionados en el proceso de revisión de la renta y el aumento de la renta entrará en vigencia.

● **SI LAS PARTES NO PUDIERAN LLEGAR A UN ACUERDO** y el aumento de la renta supera el 5 % en cualquier período de 12 meses, cualquiera de las partes puede solicitar una revisión de la junta de rentas. La Junta de revisión de rentas está compuesta por dos representantes de propietarios, dos representantes de inquilinos y una persona neutral que llevará a cabo una audiencia pública y abierta para evaluar el aumento de la renta.

● **LOS PROPIETARIOS NECESITARÁN PRESENTAR EVIDENCIA EN LA AUDIENCIA** para explicar el motivo del aumento de la renta por encima del 5 %. La Junta de revisión de rentas evaluará la viabilidad del aumento en base a una serie de factores y hará una recomendación no vinculante si las partes no pueden llegar a un acuerdo sobre la cantidad del aumento de la renta. Una vez que la Junta de revisión de rentas haga su recomendación, el inquilino y el propietario deberán completar la cantidad de cualquier reembolso de la renta adeudado al inquilino o determinar la cantidad de cualquier renta adeudada al propietario.

Junta de revisión de rentas

Guía para Inquilinos
y Propietarios

Recursos

Las preguntas sobre el proceso de revisión de la renta se pueden enviar a:

La Oficina de revisión de rentas de la Ciudad de Fremont por correo electrónico a rentreview@fremont.gov o por teléfono al **510.733.4945** (las personas que llaman no necesitan dar su nombre ni dirección).

Los formularios están disponibles en el sitio web de la Ciudad en www.fremont.gov/forms o pueden retirarse en el Departamento de Servicios Humanos de la Ciudad de Fremont ubicado en 3300 Capitol Avenue, Building B, o en el Centro de Servicios de Desarrollo ubicado en 39550 Liberty Street.

Recursos adicionales para inquilinos: www.fremont.gov/renters

Recursos adicionales para propietarios y administradores de propiedades:
www.fremont.gov/propertymanagers

Las solicitudes de mantenimiento o reparación de una unidad rentada deben dirigirse primero al propietario o a la empresa de administración de la propiedad, y darles una oportunidad razonable de resolver el asunto (generalmente 30 días). Si aun así no se realizan correcciones, puede comunicarse con la División de Cumplimiento del Código de la Ciudad de Fremont en code_enf@fremont.gov o llamar al **510.494.4430** o visitar www.fremont.gov/369/unsafe-or-unsanitary-homes

Las preguntas sobre cuestiones de discriminación y vivienda justa deben enviarse a: Project Sentinel **510.574.2270** o correo electrónico a fremont@housing.org

Para los recursos de Vivienda de la Sección 8, llame a la Autoridad de Vivienda del Condado de Alameda al **510.538.8876**

Para obtener recursos adicionales, visite www.fremont.gov/rroresources o llame al **510.733.4945**