

Cumplimiento del Código

- Directrices sobre las normas de Seattle que rigen la seguridad y calidad de vida

Leyes de Seattle sobre los Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos y Propietarios de Inmuebles en Alquiler

Edifi - 11 de julio de 2016

El Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI, Departamento de Construcción e Inspección de Seattle) administra y aplica el Código de la Vivienda y Mantenimiento de Edificios de Seattle (SMC 22.200 – 22.208) y varias otras ordenanzas municipales referentes a propietarios de viviendas e inquilinos. Miembros del personal del DCI de Seattle están disponibles para ayudar a los inquilinos y propietarios a comprender los requisitos del código municipal.

Este memorando de Asistencia para el Cliente es una guía general para los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios de viviendas de alquiler de Seattle bajo las leyes municipales. Para obtener información más específica acerca del *Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios* (HBMC, por sus siglas en inglés) o la *Ordenanza de Inspección y Registro de Alquileres* (RRIO, por sus siglas en inglés), comuníquese con:

Seattle Department of Construction and Inspections
División de Cumplimiento del Código
(206) 615-0808

Ubicación: 19th Floor, Seattle Municipal Tower
Dirección Postal: 700 Fifth Ave., Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019

La Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado de Washington (Capítulo 59.18 RCW) también establece los derechos y las responsabilidades de inquilinos y propietarios. Para obtener mayor información sobre

la ley estatal, póngase en contacto con alguna de las organizaciones de la lista que aparece al final de esta publicación o visite <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

Obligaciones de los propietarios de inmuebles en renta

Bajo el Código de Mantenimiento de Viviendas y Edificios (HBMC por sus siglas en inglés), los propietarios de inmuebles en Seattle tienen la obligación de proporcionar condiciones de vivienda segura, limpia y estable. En general, los propietarios tienen la responsabilidad de:

- Mantener el inmueble para que se ajuste a la habitabilidad humana y mantener las áreas comunes razonablemente limpias y seguras;
- Proporcionar los medios para el control de insectos, roedores y otras plagas;
- Darle mantenimiento a todos los elementos estructurales (techos, paredes y cimientos) y mantener el inmueble preparado en contra de condiciones meteorológicas adversas;
- Darle mantenimiento a los equipos e instalaciones eléctricas, de plomería, calefacción y electrodomésticos suministrados por el propietario;
- Proporcionar los contenedores adecuados para la basura;
- En caso de ser el responsable del funcionamiento de la calefacción en las unidades en renta, debe mantener temperaturas que no sean inferiores a los 68 grados Fahrenheit durante el día (desde las 7:00 a.m. hasta las 10:30 p.m.) y temperaturas que no sean inferiores a los 58 grados Fahrenheit durante la noche, desde septiembre hasta junio;
- Cambiar las cerraduras y las llaves de los alojamientos que no son transitorios en cada cambio de inquilino, y proporcionar las llaves de acceso al departamento y al edificio a los nuevos inquilinos;
- Instalar detectores de humo e instruir a los inquilinos

www.seattle.gov/sdci

700 5th Avenue, Suite 2000
P.O. Box 34019
Seattle, WA 98124-4019
(206) 684-8600



Seattle Department of Construction and Inspections

sobre su funcionamiento y mantenimiento.

Los propietarios no son responsables de realizar reformas de carácter estético al término de cada período de arrendamiento, tales como instalar alfombra nueva o pintar la unidad. El personal del Centro del Servicio de Cumplimiento del Código del DPD puede contestar cualquier pregunta sobre si el propietario del departamento es responsable de una reparación en particular. Llame al (206) 615-0808 para obtener mayor información.

Según RRIO, los propietarios de viviendas en Seattle deben brindar una vivienda segura que cumpla con los principales requisitos establecidos por la lista de control de RRIO:

- Registrar las viviendas que sean de alquiler para uso residencial cada cinco años (ver Pauta 620, Registrar su propiedad alquilada)
- A partir de 2015, realizar una inspección RRIO al menos una vez cada diez años (ver Pauta 620, Registrar su propiedad alquilada)

Definición de inquilino

Con excepción de la Ordenanza de Regulación del Contrato de Arrendamiento, un inquilino se define como una persona que ocupa o tiene posesión de un edificio o instalaciones conforme a un contrato de arrendamiento. Esto incluye a residentes de alojamientos transitorio que residen por un mes o más. El contrato de arrendamiento puede ser oral o escrito.

Obligaciones de los inquilinos

Los inquilinos deben cumplir con las expectativas razonables de un propietario en lo que respecta al mantenimiento de la vivienda arrendada en condiciones adecuadas de seguridad y limpieza, exceptuando el deterioro normal de la misma. Las responsabilidades del inquilino incluyen:

- Depositar la basura en los lugares adecuados;
- Cuidar en el uso de las instalaciones eléctricas y plomería;
- Reparar inmediatamente todo daño ocasionado por los inquilinos o sus invitados,
- Concederle al propietario el acceso razonable para realizar labores de mantenimiento, reparación y control de plagas, así como también concederle el acceso a un inspector para completar el registro

RRIO;

- Mantener los detectores de humo en buen estado, y
- Abstenerse de almacenar materiales peligrosos en el inmueble.

Medidas disponibles en caso de que surja la necesidad de alguna reparación

Los inquilinos pueden seguir las siguientes acciones en caso de necesitar reparaciones:

1. **Ponerse en contacto con el propietario.** Una llamada telefónica o una carta dirigida al propietario es la forma más común para resolver cualquier problema. En la mayoría de los casos esto resolverá el problema, aunque la Ley requiere una petición por escrito para realizar la reparación antes que el inquilino pueda realizar otro tipo de acciones. Consiguiente, recuerde conservar una copia de toda la correspondencia.
2. **Reporte el problema al DCI de Seattle.** Si el propietario o el gerente no realizan la reparación en un tiempo razonable, puede programar una inspección del DCI de Seattle. Si la condición infringe el HBMC o la RRIO y el propietario sigue sin solucionar esta infracción, el inspector le exigirá al propietario que efectúe una acción correctiva. Vea la siguiente sección para más detalles.
3. **Utilización de otras medidas disponibles, incluyendo la auto-reparación, mediación, el depósito de la renta en una cuenta de garantía o, en última instancia, mudarse de la vivienda.** La Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado de Washington (Capítulo 59.18 RCW) tiene medidas limitadas para los inquilinos en situaciones en las que los propietarios no realicen las reparaciones establecidas en el código dentro de un plazo razonable desde la notificación de la necesidad de reparación. Usted debe estar al corriente en el pago de la renta y los servicios suministrados para llevar a cabo estas acciones. Estas medidas podrían consistir de alguna retención o reducción de la renta. Como regla general, sin embargo, la retención de la renta no es una medida adecuada; de hecho, un inquilino puede ser desahuciado por dejar de pagar la renta. La ley estatal cuenta con normas específicas sobre la aplicación de deducciones de la renta o la transferencia de la misma a una cuenta de garantía. Para obtener información sobre el tema, póngase en contacto

con alguno de los grupos de asistencia enlistados al final de esta publicación.

Notificación de algún problema al DCI de Seattle

Los inquilinos pueden reportar el problema al DCI de Seattle si el propietario o administrador no realiza una reparación en un tiempo razonable. Escriba, llame o acuda en persona a la División de Cumplimiento del Código del DCI de Seattle, ubicada en el piso 19 de la Seattle Municipal Tower en 700 Fifth Ave., en el centro de Seattle, (206) 615-0808.

- Llame al DCI de Seattle para notificar su problema si el propietario o administrador no responde a sus solicitudes de reparación y una queja parece ser la única alternativa restante. Su nombre se mantendrá confidencial si así lo desea.
- Especifique todo aquello que necesite ser inspeccionado y proporcione la dirección del edificio, incluyendo el número de departamento.
- Cuando pida la asistencia del DCI de Seattle, facilite un número de teléfono, para que el departamento pueda concertar una cita para la inspección. La persona que haya requerido asistencia debe estar presente durante la inspección.
- Si el inspector encontrara violaciones, redactará una nota especificando cuándo deben realizarse las reparaciones, notifica a la parte responsable de la violación y pondrá un aviso en la propiedad.
- El plazo para el cumplimiento es, generalmente, de 30 a 60 días, dependiendo de la naturaleza de las violaciones o cualquier aplazamiento que el propietario pueda recibir.
- Si el propietario no realiza las reparaciones requeridas, el DCI de Seattle llevará a cabo las acciones judiciales pertinentes para lograr su cumplimiento.

Ordenanza de Evacuación por Causa Justa de Seattle

La Ordenanza de Evacuación por Causa Justa es parte del HBMC de Seattle. La intención de la ordenanza consiste en proporcionar estándares claros tanto para los inquilinos como para los propietarios de viviendas con respecto a las circunstancias bajo las cuales un contrato de arrendamiento de mes a mes puede ser terminado y la evacuación puede ocurrir. El HBMC especifica las únicas razones por las cuales un contrato

de arrendamiento puede ser terminado. El HBMC exige a los propietarios de viviendas enlistar las razones por las cuales terminan el contrato de arrendamiento cuando envían la notificación de terminación por escrito. Para obtener más información, vea la Pauta 604A, las leyes de Seattle acerca del Mantenimiento y la Reparación del Edificio.

Las siguientes definiciones son importantes para distinguir entre una evacuación y una terminación del contrato de arrendamiento:

Evacuación: La consecuencia de una acción legal formal en un tribunal civil que requiere que un inquilino se mude en conformidad con una notificación por escrito emitida legalmente.

Terminación de Contrato de Arrendamiento: Una notificación por escrito dada por un arrendador a un inquilino en la que le requiere al inquilino que se mude enlistándole por lo menos una de las razones especificadas en la Ordenanza de Evacuación por Causa Justa.

Nota: Si un inquilino se rehúsa a mudarse, solamente un tribunal lo puede forzar a irse.

La siguiente información constituye un resumen de las razones por las cuales los propietarios pueden terminar los contratos de arrendamiento bajo la ordenanza:

1. El inquilino no paga la renta dentro de 3 días después de recibir una Notificación de pago de la renta o desalojo.
2. El inquilino habitualmente incumple con el pago puntual de la renta, lo que ocasiona que el propietario de la vivienda le notifique por escrito sobre la renta vencida 4 o más veces en un periodo de 12 meses.
3. El inquilino no cumple con los términos esenciales del contrato de arrendamiento o contrato de renta dentro de 10 días de recibir un aviso de cumplimiento o desalojo.
4. El inquilino no cumple con una obligación material bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado de Washington dentro de los 10 días siguientes a un aviso de cumplimiento o desalojo.
5. El inquilino habitualmente incumple con términos materiales del contrato de arrendamiento o del contrato de renta, lo cual ocasiona que el propietario le entregue por escrito un aviso de cumplimiento dentro de los 10 días o desalojo 3 o más veces en un

periodo de 12 meses.

6. El inquilino daña severamente la unidad rentada (generación de “pérdidas”), causa alguna molestia (incluyendo actividades relacionadas con drogas), o mantiene un negocio ilegal y no desaloja el inmueble dentro de 3 días después de una notificación para hacerlo. El tipo de daño, molestia o negocio ilegal debe estar especificado por escrito en la notificación.
7. El inquilino se ve envuelto en actividades criminales en el edificio o en el inmueble o en el área adyacente inmediata al edificio o inmueble. La presunta actividad criminal debe afectar sustancialmente la salud o la seguridad de otros inquilinos o del propietario; las actividades relacionadas con drogas ilegales constituyen un delito especificado en la ordenanza. Un propietario que utilice esta razón debe indicar claramente los hechos que respaldan la alegación, y debe enviar una copia de la notificación de terminación al DCI de Seattle.
8. El mismo propietario o sus familiares inmediatos desean ocupar la unidad en renta, y no unidades sustancialmente equivalentes disponibles en el mismo edificio y le da al inquilino una notificación por escrito de 90 días como mínimo antes del final de un periodo de renta. Entre los familiares inmediatos se incluyen el cónyuge o compañero(a) doméstico(a) del propietario, así como los padres, abuelos, hijos, hermanos y hermanas del propietario o de su cónyuge o compañero(a) doméstico(a). Si el propietario da esta razón para terminar un contrato de arrendamiento y luego no la lleva a cabo, él o ella pudieran estar sujetos a una sanción civil de hasta \$2,500. Un inquilino a quien le terminen su contrato de arrendamiento por esta razón tiene un derecho privado de acción si él o ella sintiera que un arrendador ha fallado en cumplir estos requisitos.
9. El propietario desea terminar el alquiler de un inquilino que vive en la misma unidad de vivienda con el propietario; o el propietario deseara dejar de compartir su casa con un inquilino que viva en la unidad de alquiler accesoria aprobada (ADU por sus siglas en inglés) en una casa ocupada por el propietario.
10. La ocupación del inquilino está condicionada al empleo en la propiedad y la relación de empleo es terminada.
11. El propietario planea hacer una rehabilitación importante que requiera de un permiso y que

demuestre que el trabajo no puede llevarse a cabo con un inquilino que esté ocupando la unidad. Adicionalmente, el propietario debe cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Apoyo de Reubicación de Inquilinos (vea abajo para más información). Si el propietario da la rehabilitación importante como la razón para terminar el contrato de arrendamiento y luego no la lleva a cabo, él o ella pudieran estar sujetos a una sanción civil de hasta \$2,500. Un inquilino a quien le terminen su contrato de arrendamiento por esta razón tiene un derecho privado de acción si él o ella sintiera que un arrendador ha fallado en cumplir estos requisitos.

12. El propietario decide convertir el edificio en un condominio o una cooperativa (ver la página 7 para obtener más información sobre las Ordenanzas de Conversión de Condominios y Cooperativas).
13. El propietario decide demoler un edificio o convertirlo en uno de uso no residencial. El propietario debe primero cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Asistencia de Reubicación de Inquilinos (vea la página 6) y obtener el permiso necesario.
14. El propietario desea vender una residencia unifamiliar y le da al inquilino una notificación por escrito de 90 días como mínimo antes del final de un periodo de renta. El propietario debe poner la propiedad a la venta a un precio razonable en un periódico o con una agencia de bienes raíces dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que el inquilino se mude de la vivienda rentada. Puede que se requiera que los propietarios tengan que firmar un certificado de su intención de vender la casa si el DCI de Seattle recibe un reclamo. Habrá una suposición irrevocable de una infracción si la unidad no está puesta a la venta o anunciada, o si se retira del mercado o se vuelve a alquilar dentro de los 90 días después que se vaya el inquilino. Un inquilino cuyo alquiler haya sido terminado por este motivo tiene un derecho privado de acción si considera que el propietario no ha cumplido con estos requisitos.
15. El propietario planea discontinuar el uso de una vivienda no autorizada por el Código de Uso del Suelo, después de haber recibido una Notificación de Violación. El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos de cada unidad por lo menos dos semanas antes de que los inquilinos tengan que mudarse. A los inquilinos con bajo nivel de ingresos se les debe pagar \$2,000 como asistencia de reubicación; para el resto de los inquilinos se les debe pagar una suma equivalente a 2 meses de renta.

16. El propietario necesita reducir el número de inquilinos que comparten una unidad de vivienda para cumplir con las restricciones del Código de Uso de Tierra (ejemplo: no más de 8 personas por unidad de vivienda si no son familiares).
17. El propietario decide terminar el contrato de arrendamiento de un inquilino de una casa que incluye una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU) aprobada para que cumpla con las normas de urbanización de las ADU, después de haber recibido una Notificación de Violación del Código de Uso del Suelo (si la violación consiste en que el propietario se ha mudado de la casa y ha puesto en renta ambas viviendas, una de ellas debe ser ocupada de nuevo por el propietario, o bien ser desocupada). El propietario debe pagar la asistencia para la reubicación de los inquilinos trasladados, consistente en una suma de \$2,000 para los inquilinos con bajo nivel de ingresos, o el equivalente a dos meses de renta en los demás casos. El DCI de Seattle puede exigirle al propietario una declaración firmada en la que establezca su intención de interrumpir el uso de la ADU.
18. Una Orden de Evacuación de Emergencia de la propiedad ha sido emitida por el DCI de Seattle y los inquilinos no han cumplido con la evacuación en la fecha límite dada en la Orden.

Incumplimiento de la ejecución de la causa establecida: Si un propietario termina el alquiler de un inquilino debido a que (1) se planea la venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario o un familiar vaya a mudarse a la vivienda, (3) se planea una rehabilitación significativa, (4) el número de residentes debe ser reducido a ocho, o (5) el propietario esté interrumpiendo el uso de una ADU después de haber recibido una notificación de violación, y el propietario no lleve a cabo la razón indicada para proceder con la evacuación, puede estar sujeto a una acción de ejecución por parte del Municipio y una multa civil de hasta \$2,500.

Derecho privado de acción para los inquilinos:

Derecho privado de acción para los inquilinos: Si un propietario termina el alquiler de un inquilino debido a que (1) se planea la venta de una residencia unifamiliar, (2) el propietario de un familiar va a mudarse a la vivienda, o (3) que planea una rehabilitación significativa, y el propietario no cumple la razón indicada para terminar el alquiler, el inquilino puede demandarlo por hasta un máximo de \$3,000, costos y honorarios de representación legal razonables.

A no ser que se mencione arriba, una notificación de

terminación de un contrato de arrendamiento debe ser entregada por lo menos 20 días antes del inicio del siguiente periodo de renta y debe establecer la razón de la terminación por escrito. Solamente las razones enlistadas arriba son causas legales para la terminación de contratos de arrendamiento de mes a mes en Seattle. Para obtener el texto completo de la Ordenanza de Evacuación por Causa Justa, vaya al sitio de internet del Oficinista Municipal de la Ciudad de Seattle y haga clic en el Municipio de Seattle. Busque la sección 22.206.160. Para mayor información, llame al Centro de Apoyo del Propietario de Vivienda y del Inquilino del DCI de Seattle al (206) 615-0808.

Por favor tenga en cuenta que bajo la ley estatal los inquilinos que deseen terminar los contratos de arrendamiento de mes a mes también deben seguir procedimientos de notificación apropiados, notificándoles al propietario o al administrador por escrito por lo menos 20 días antes de inicio del siguiente periodo de renta.

Ejecución de la Ordenanza de Evacuación por Causa Justa

El personal del Cumplimiento del Código del DCI de Seattle investigará las quejas de la terminación ilegal de un contrato de arrendamiento. Si se determina que una queja es inválida, el departamento le informará al propietario los requisitos de la ordenanza y le emitirá una Notificación de Violación si el propietario se rehusara a rescindir la notificación de terminación. Si el propietario no cancela la notificación dentro del período de cumplimiento otorgado en la Notificación de Violación, el caso será referido a la Oficina del Procurador Municipal. Si se halla a un propietario culpable de terminar ilegalmente un contrato de arrendamiento, este puede ser sancionado con una multa civil de \$150.00 diarios por cada unidad de vivienda a partir de la fecha en que inicie la violación por los primeros 10 días de no cumplimiento y \$500.00 diarios por cada unidad de vivienda después de los primeros diez días.

Dentro de 10 días después de haber recibido una Notificación de Violación de la Ordenanza de Evacuación por Causa Justa, un propietario u otra parte afectada puede solicitar una revisión administrativa por un representante del DCI de Seattle. El DCI de Seattle le notificará al solicitante dentro de 7 días después de haber recibido la solicitud de revisión. El solicitante tendrá 15 días a partir del recibimiento de esta confirmación para entregar información adicional al DCI de Seattle. Después de la revisión, el representante del DCI de Seattle puede mantener, modificar o retirar la Notificación de Violación. Una decisión por escrito será enviada al solicitante dentro de 15 días después de que

la decisión se haya tomado.

Se recomienda que los propietarios mantengan los siguientes registros para apoyar un caso de terminación de contrato de arrendamiento:

1. Un contrato de renta escrito específico, con reglas que apliquen por igual a todos los inquilinos y una lista de verificación del estado de la unidad;
2. Registros de pagos de la renta;
3. Copias de las notificaciones entregadas a los inquilinos, con evidencia de que todas las notificaciones requeridas legalmente fueron entregadas apropiadamente; y
4. Cualquier información o documentación para apoyar la terminación del contrato de arrendamiento, tales como reportes de incidentes policíacos o quejas de los vecinos.

Las notificaciones de terminación del contrato de arrendamiento deben establecer específicamente las razones de la terminación. Por ejemplo, una notificación por pago tardío habitual de la renta podría decir:

"A usted se le notificó por escrito el 3 de enero de 1999, el 3 de febrero de 1999, el 3 de marzo de 1999 y el 3 de abril de 1999 que su pago de la renta estaba atrasado. El pago vence y es pagadero el primer día de cada mes."

Se recomienda que los propietarios conserven los siguientes documentos como evidencia del cumplimiento con el programa RRIO:

1. Prueba de registro (Certificado de registro) que debe ser expuesto o entregado a cada inquilino y otorgado a todos los inquilinos nuevos antes o después de que se hayan mudado a la propiedad.
2. Una copia del Certificado de cumplimiento una vez que se haya realizado la inspección.

Acciones que son consideradas como acoso o represalia

La HBMC prohíbe que se tomen ciertas acciones en contra del inquilino o del propietario.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **inquilino**:

1. Cambio de las cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda;

2. Quitar puertas, ventanas, cajas de fusibles u otras instalaciones;
3. Desconexión de los servicios suministrados por el propietario tales como electricidad, agua, gas u otros;
4. Desalojo del inquilino de la vivienda, excepto a través del proceso legal de desahucio;
5. Desahucio, incremento de la renta o amenaza a un inquilino por denunciar violaciones del código HBMC al DCI de Seattle, o por ejercitar cualquiera de los derechos legales derivados de la ocupación del inmueble;
6. Entrar en la vivienda del inquilino, excepto en caso de emergencia o con el consentimiento del inquilino después de haber dado una notificación apropiada para ingresar a la unidad.
7. Incrementar los costos de vivienda mensuales sin notificación previa por escrito; 30 días en el caso de un incremento en la renta de menos del 10 % o 60 días en el caso de un incremento en la renta del 10 % o más;
8. Incrementar los costos mensuales de una unidad que no cumpla con los requisitos mínimos para ser habitada.

Las siguientes acciones constituyen acoso o represalia en contra del **propietario**:

1. Cambio de cerraduras en las puertas de acceso a la vivienda.
2. Remoción de instalaciones suministradas por el propietario, muebles o servicios.
3. Causar daños intencionados al edificio.

Si desea obtener más información o presentar una reclamación, comuníquese con el DCI de Seattle llamando al (206) 615-0808.

Definición de los costos de la vivienda

Los costos de la vivienda incluyen la renta y cualquier otro gasto regular o mensual como depósito, estacionamiento o servicios que el inquilino le pague al propietario."

Otras ordenanzas municipales que afectan a inquilinos y propietarios de viviendas

1. **Ordenanza de Asistencia de Reubicación del Inquilino**

Esta ordenanza aplica cuando los inquilinos son desplazados por la demolición de una vivienda, cambio de uso, rehabilitación sustancial o remoción del uso de restricciones por parte la vivienda asistida por el gobierno.

Un propietario de vivienda que planea alguna actividad de desarrollo debe obtener una licencia de reubicación de inquilinos y un permiso de construcción o uso antes de que él o ella puedan terminar un contrato de arrendamiento. Todos los inquilinos deben recibir una notificación por escrito de 90 días sobre la actividad que les requerirá que se muden. Los inquilinos de bajos ingresos que califiquen, quienes no pueden excederse del 50 por ciento del ingreso promedio, reciben \$3,340 por asistencia de reubicación, de lo cual la mitad lo paga el propietario y la otra mitad la paga el Municipio.

Es una violación de esta ordenanza que un propietario aumente la renta para evitar que se aplique la Licencia de Reubicación el Inquilino.

2. Ordenanza de Regulación del Contrato de Arrendamiento

Esta ley tiene tres provisiones que los propietarios deben conocer:

Notificación para el aumento de renta del 10 por ciento o mayor: Los propietarios que pretendan aumentar los costos de la vivienda, incluyendo la renta, por más de un 10 por ciento dentro de un periodo de 12 meses deben enviar una notificación por escrito con 60 días de anterioridad sobre tal incremento.

Revelación de Información: Los propietarios de Seattle deben darle a los inquilinos en prospectiva una copia de un resumen de las leyes municipales y estatales para los propietarios e inquilinos cuando ofrezcan un contrato de arrendamiento. El resumen debe estar adjuntado a todos los contratos de arrendamiento por escrito, y debe otorgarse a los inquilinos a quienes se les ofrezca un contrato de arrendamiento verbal. También se les debe entregar una copia a todos los inquilinos actuales.

Los resúmenes están disponibles en la página de "Publicaciones" del sitio de internet del DCI de Seattle en www.seattle.gov/dpd/publications. Hay copias impresas disponibles en el Centro de Recursos Públicos del DCI de Seattle, ubicado en el piso 20 de la Seattle Municipal Tower en 700 Fifth Ave. Cada cliente recibirá una copia maestra duplicable.

Estipulación Prohibida en un Contrato de

Arrendamiento: Bajo esta ley, no se les permite a los propietarios tener contratos de arrendamiento de mes a mes que penalicen a un inquilino para que este se mude antes de un número mínimo de meses (por ejemplo, seis meses) hayan pasado desde el inicio del arrendamiento. Un propietario no puede retener un depósito o cobrar un honorario adicional si el inquilino le da una notificación por escrito legal para terminar su contrato de arrendamiento y se muda después de incluso un mes. Si un propietario quiere que el inquilino permanezca un número mínimo de meses, el propietario le debería ofrecer al inquilino un contrato de arrendamiento; **los contratos de arrendamiento** pueden contener estipulaciones para sanciones si el inquilino se muda antes de que el contrato expire.

Los inquilinos pueden proceder con una acción civil privada en contra de los propietarios que violen estas estipulaciones. Un propietario que sea hallado culpable por violar alguna de estas estipulaciones puede ser requerido a pagar sanciones así como los daños, costos del tribunal y honorarios del abogado del inquilino.

3. Ordenanzas de Conversión de Condominios y Cooperativas

Cuando se convierte un edificio de apartamentos en condominios o unidades cooperativas, las ordenanzas de Conversión de Condominios y Cooperativas requieren una inspección del código de viviendas.

Adicionalmente, para conversiones a condominios, un inquilino debe recibir una notificación por escrito de 120 días sobre la conversión. Si el inquilino decide no comprar su unidad, podrá ser elegible para recibir ayuda de reubicación equivalente a tres (3) meses de alquiler si su ingreso anual, de todas las fuentes, no supera el 80% del ingreso medio del área, ajustado al tamaño de su hogar. Un hogar que de otro modo califique para recibir los beneficios de reubicación y que incluya a un integrante de sesenta y cinco (65) años o mayor o una persona con "necesidades especiales", según se define en la ordenanza, puede calificar para obtener asistencia adicional.

Para conversiones a cooperativas, un inquilino debe recibir una notificación por escrito sobre la intención de venta de la unidad. Si el inquilino decide no comprar su unidad, el hogar debe recibir \$500.00 por concepto de asistencia de reubicación.

La ayuda de reubicación se paga directamente al inquilino por el propietario o la inmobiliaria. La ayuda de reubicación debe pagarse a más tardar en la fecha en la que se evacua la unidad.

Para mayor información, póngase en contacto con la oficina de Cumplimiento del Código del DCI de Seattle llamando al (206) 615-0808.

Para mayor información sobre estas ordenanzas, llame al (206) 615-0808.

4. Ordenanza de Facturación de Terceros

Esta ordenanza define las reglas para los propietarios de viviendas que, por sí mismos o a través compañías privadas, facturan a los inquilinos por servicios públicos proporcionados por la Ciudad (agua, alcantarillado, basura, servicios eléctricos) por separado del alquiler. La ordenanza es aplicable a todos los edificios residenciales que tienen tres unidades de vivienda o más.

Las reglas requieren que un propietario de vivienda o agente de facturación proporcione a los inquilinos información específica sobre sus facturas y revele sus prácticas de facturación, ya sea en un acuerdo de alquiler o en una notificación escrita por separado. Si un propietario de vivienda impone una nueva práctica de facturación sin el aviso apropiado, estará infringiendo la ordenanza.

Un inquilino puede estar disputar una factura de terceros notificándole al agente de facturación y explicar la base del desacuerdo. Esto debe realizarse dentro de los 30 días de haber recibido la factura. El agente de facturación debe comunicarse con el inquilino para hablar sobre el desacuerdo dentro de los 30 días de haber recibido aviso del mismo. Un inquilino también puede presentar una denuncia ante la Oficina de Seattle del Examinador de Audiencias o llevar al propietario de la vivienda a un tribunal. Si el Examinador de Audiencias o el tribunal emiten su sentencia a favor del inquilino, el propietario de la vivienda puede tener que pagar una multa.

Información Adicional

Otros grupos que pueden proporcionar información a los inquilinos y a los propietarios de propiedades en alquiler son:

1. **Solid Ground**
(206) 694-6767
www.solid-ground.org

Ofrece información y asesoría acerca de los

derechos y responsabilidades legales bajo la Ley del Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y otros códigos.

2. **Legal Action Center**
(Catholic Community Services)
(206) 324-6890
www.ccsww.org/legalactioncenter

Ofrece información y apoyo a inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan al desahucio.

3. **Tenants Union of Washington State**
(206) 723-0500
www.tenantsunion.org

Ofrece información y asesoría sobre problemas entre arrendadores e inquilinos. Además, organiza talleres y cursos de entrenamiento y proporciona asistencia técnica a abogados y a grupos de inquilinos para hacer más eficaz su trato con los propietarios.

4. **Oficina del Procurador General del Estado de Washington**
(206) 464-7744
www.atg.wa.gov

Ofrece información sobre los derechos legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial. La Oficina del Procurador General también cuenta con la Línea de Información y Servicio para el Consumidor, la cual tiene grabaciones sobre temas de propietarios e inquilinos, el número es (206) 464-6811.

5. **Rental Housing Association of Washington**
(206) 283-0816
www.rha-ps.com

Suministra información acerca de los derechos y responsabilidades legales bajo la Ley de Arrendador/Inquilino Residencial del Estado y de otros códigos locales.

6. **Centro de Resolución de Conflictos de King County**
(206) 443-9603
www.kcdrc.org

Provides mediation services to landlords and tenants. The center acts as an alternative forum to the formal court system for settling disputes.

7. **Oficina de Seattle para los Derechos Civiles**
(206) 684-4500
www.seattle.gov/civilrights

Se encarga del cumplimiento de la Ordenanza de la Igualdad de Vivienda de la Ciudad y protege a los inquilinos en contra del trato diferencial basado en

raza, color, estado civil, estado paterno, orientación sexual, ideología política o la presencia de cualquier enfermedad sensorial, mental o discapacidad física, el uso del Certificado de la Sección 8 o el uso de una guía entrenada o animal de servicio por una persona discapacitada.

8. King County Bar Association

- **Neighborhood Legal Clinics**
(206) 267-7070
www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html

Llame para programar una cita para una consulta legal gratuita. Las clínicas están disponibles en numerosas ubicaciones. Llame entre las 9:00 a.m. y el mediodía de lunes a jueves.

- **Housing Justice Project**
(206) 267-7090
www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html

Representa a los inquilinos de bajos ingresos sujetos a evacuación.

- **Volunteer Legal Services**
(206) 267-7010
www.kcba.org/CLS/MLS/clients.html

Ofrece representación a través de abogados a cliente que se encaran a la evacuación.

9. Washington Landlord Association (888) 753-9150 www.walandlord.com

Ofrece información sobre una amplia gama de temas importantes para los propietarios de viviendas en alquiler y administradores.

10. Washington LawHelp www.washingtonlawhelp.org

Ofrece una amplia gama de información sobre temas de vivienda específicos para el estado de Washington, incluyendo los derechos del inquilino, vivienda pública y subsidiada, refugio y apoyo de emergencia, compradores de casas, propietarios de casas, inquilinos de parques de casas remolque, tribunal de quejas pequeñas, apoyo con la electricidad, servicios y telecomunicaciones. Únicamente se puede tener acceso a la información a través del sitio de internet.

11. Asociación de Casas Plurifamiliares de Washington (425) 656-9077 www.wmfha.org

Representa los intereses de los propietarios de viviendas plurifamiliares y sus empresas

administradoras de propiedades en todo el estado de Washington a nivel local, estatal y federal.

12. Asociación de Propietarios de viviendas para alquiler de Washington (425) 353-6929 www.waapt.org

Es una organización del estado que lucha por los derechos de los propietarios a nivel estatal, proporcionando recursos y programas continuos de educación para sus miembros, y promoviendo la industria de casas para alquiler.

Recursos adicionales para el propietario y el inquilino están disponibles en el sitio de internet del DCI de Seattle en www.seattle.gov/dpd/publications, incluyendo:

- Derechos y Responsabilidades de los Propietarios y de los Inquilinos
- Versiones Traducidas de la Información para el Propietario y el Inquilino
- Servicios de Interpretación
- Evacuación por Causa Justa y Reubicación de Inquilinos
- Capacitación para la Resolución de Conflictos
- Registro de Quejas

Acceso a la Información

Los vínculos a las versiones electrónicas de las Pautas del DCI de Seattle, las reglas del Director y el Código Municipal de Seattle están disponibles en la página "Herramientas y recursos" de nuestro sitio web en www.seattle.gov/sdci. Las copias impresas de estos documentos así como los reglamentos adicionales mencionados en esta Pauta, se encuentran disponibles en nuestro Centro de Recursos Públicos, ubicado en el piso 20 de la Seattle Municipal Tower, en 700 Fifth Ave. en el centro de Seattle, (206) 684-8467