

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA DE RENTA PROPUESTO EN BURIEN



Las siguientes preguntas frecuentes hacen referencia a una propuesta preliminar que se presenta ante el Concejo de la ciudad de Burien, que describe los detalles de un programa de inspección de viviendas de renta implementado por la ciudad de Burien. A partir del 26 de febrero de 2019, la Ciudad no implementará un programa de inspección de viviendas de renta.

¿La ciudad de Burien tiene la autoridad para desarrollar el Programa de inspección de viviendas de renta (Rental Housing Inspection Program, RHIP)?

La Legislatura del estado de Washington ha autorizado a las municipalidades locales para que establezcan programas de inspección de rentas que exigen certificados de inspección como condición para obtener licencias comerciales. El Programa de inspección de viviendas de renta (Rental Housing Inspection Program, RHIP) de la ciudad de Burien se desarrolló de acuerdo con el Capítulo 59.18.125. del Código Revisado de Washington (Revised Code of Washington, RCW).

¿Cuándo debo comenzar a registrar mi propiedad de renta?

La participación en el RHIP es un requisito esencial para obtener una licencia comercial. Las licencias comerciales anuales tienen vigencia desde el 1 de agosto hasta el 31 de julio de cada año. En consecuencia, la Ciudad exigirá un certificado de inspección y registro de todas las unidades de renta sujetas al RHIP con el fin de renovar u obtener la licencia comercial para el período comprendido entre el 1 de agosto de 2019 y el 31 de julio de 2020. A partir de entonces, los certificados de inspección se exigirán solo una vez cada tres años y únicamente de una muestra aleatoria de unidades residenciales multifamiliares en la Ciudad. Sin embargo, cada año, todas las propiedades de renta multifamiliares deberán registrarse en el RHIP y presentar una declaración de cumplimiento para obtener una licencia comercial anual.

¿Qué tipo de viviendas requieren inspecciones?

- Las residencias multifamiliares (apartamentos), que incluyen edificios residenciales diseñados para dos o más familias u ocupados por ellas (por ejemplo, viviendas de dos, tres y cuatro pisos y complejos con más de cuatro unidades).
- Residencias unifamiliares no ocupadas por sus propietarios
- Condominios y casas adosadas no ocupados por sus propietarios

¿Cuáles son las unidades de vivienda residencial exentas?

- Residencias unifamiliares ocupadas por sus propietarios
- Condominios y casas adosadas ocupados por sus propietarios
- Unidades no disponibles para la renta
- Alojamiento en un hotel, motel o alojamiento transitorio similar
- Alojamiento en una institución, ya sea pública o privada, donde la residencia sea meramente incidental o de detención o donde se realice la prestación de servicios médicos, religiosos, educativos, recreativos o similares, incluidos, entre otros, centros penitenciarios, hogares de ancianos con licencia, monasterios y conventos, y hospitales
- Casas tipo caravanas estáticas ocupadas por sus propietarios o casas prefabricadas, ambas definidas en el Capítulo 59.20 del RCW

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA DE RENTA PROPUESTO EN BURIEN



- Refugios y viviendas transitorias
- Unidades de renta que sean propiedad o que administren o utilicen alguna unidad, agencia o autoridad gubernamental, o que se encuentren específicamente exentas de dicho requisito de registro por la ley estatal o federal o la reglamentación administrativa. Esta exención no se aplica una vez que se descontinúe la propiedad, utilización o administración del gobierno.
- Propiedades de renta que hayan recibido un certificado de ocupación dentro de los últimos 4 años y no se hayan reportado infracciones del código en la propiedad durante dicho período.

¿Las viviendas afectadas por la Sección 8 están exentas de inspección?

La inspección sobre aspectos de salud y seguridad realizada por la Autoridad de Viviendas del Condado de King se considera equivalente a una inspección del RHIP. Los propietarios actualmente inscritos en la Sección 8 pueden presentar antes del 1 de octubre los comprobantes de la inspección de la Autoridad de viviendas del Condado de King (King County Housing Authority, KCHA) más reciente que se haya aprobado, con el fin de renovar su licencia comercial multifamiliar antes del 1 de enero.

¿Qué se inspecciona?

Aspectos relacionados con la salud y seguridad, que incluyen, entre otros: integridad estructural, exposición al clima, fontanería y saneamiento, instalaciones de calefacción y agua, sistema de ventilación, cableado o servicio eléctrico defectuoso o peligroso, salidas seguras y funcionales, detectores de humo y monóxido de carbono. Estos aspectos cumplen con lo establecido por el Capítulo 59.18 del RCW y el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (International Property Maintenance Code, IPMC) de 2015.

¿Cada unidad debe ser inspeccionada?

Cada unidad debe ser inspeccionada durante el primer año del programa (2019) a menos que la propiedad haya recibido un certificado de ocupación dentro de los últimos cuatro años y no se hayan reportado violaciones del código en la propiedad. A partir de entonces, solo el 20 por ciento del total de las unidades deberá inspeccionarse cada tres años, lo cual concuerda con lo establecido en el Capítulo 59.18.125 del RCW. La Ciudad seleccionará las unidades específicas al azar. Las propiedades de renta que no aprueben la inspección deberán someter a la inspección al 100 % del total de las unidades y aprobar la inspección para obtener una licencia.

¿Cuáles son los requisitos de notificación a los inquilinos?

Antes de que se realice la inspección inicial en la propiedad durante el primer año del programa, se deberá emitir una notificación por escrito de las próximas inspecciones y enviarla a todas las unidades. La notificación deberá informar a los inquilinos que todas las unidades en la propiedad serán inspeccionadas y que aquellos que necesiten reparaciones deberán enviar una notificación por escrito al propietario según lo dispuesto en el Capítulo 59.18.070 del RCW. La notificación también debe informar a los inquilinos que si el propietario no responde adecuadamente a la solicitud de reparaciones, podrán comunicarse con los funcionarios de la ciudad de Burien. Tres años después de la inspección inicial, el aviso descrito anteriormente se emitirá y enviará a todas las unidades para informar que la Ciudad seleccionará de manera aleatoria el 20 por ciento de las unidades para ser inspeccionadas. La notificación deberá informar a los inquilinos que las unidades que necesitan reparación deberán enviar una notificación al propietario según lo dispuesto en el Capítulo 59.18.070. del RCW.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA DE RENTA PROPUESTO EN BURIEN



48 horas antes de la fecha de inspección, se deberá emitir una notificación por escrito a los inquilinos de las unidades seleccionadas a fin de que permitan el ingreso de un inspector a dichas unidades. La notificación deberá indicar la fecha y hora aproximada de la inspección y el nombre de la compañía o persona que la realizará. Asimismo, deberá indicar que el inquilino tiene derecho a solicitar la identificación del inspector antes de que ingrese a la unidad, de conformidad con el Capítulo 59.18.150 (6) del RCW. Se deberá proporcionar al inspector una copia de las notificaciones cuando se soliciten el día de la inspección. Los propietarios podrán usar la plantilla proporcionada por la Ciudad.

¿Qué sucede si un inquilino le niega al propietario/inspector el acceso a la propiedad?

Según el Capítulo 59.18.150 (1) del RCW, "El inquilino no podrá negarle el acceso al propietario injustificadamente para que lleve a cabo las inspecciones en las viviendas". El inquilino que niegue el acceso a la propiedad después de que el propietario haya enviado la notificación por escrito con dos días de anticipación según lo exige el Capítulo 59.18.150 (6) del RCW podrá quedar sujeto a una multa de hasta USD 100 por cada violación, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 59.18.150 (8) del RCW."

¿Las nuevas construcciones también deberán inspeccionarse?

Una propiedad de renta que ha obtenido un certificado de ocupación en los últimos cuatro años y no tiene registros de infracciones del código durante ese período se encuentra exenta de inspección según lo establecido en el Capítulo 5.62.070 (F) (3) del Código Municipal de Burien (Burien Municipal Code, BMC) y el Capítulo 59.18.125 (4)(a) del RCW.

¿Cómo se benefician los inquilinos con este programa?

Con el tiempo, se espera que este programa mejore las condiciones de vida en los apartamentos de renta en toda la ciudad. 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, algunos residentes no se dan a conocer por temor a represalias de los propietarios. La Ley de rentas inmobiliarias (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.

¿Qué necesitan saber los inquilinos sobre el proceso de inspección?

Cuando se programe una inspección para su unidad de renta, el propietario o administrador de la propiedad deberá, de conformidad con el Capítulo 59.18.150 (6) del RCW, proporcionar una notificación por escrito con 48 horas de anticipación. Como inquilino, podrá solicitar la identificación del inspector antes su ingreso a la unidad. Negar el acceso después de haber recibido la notificación pertinente puede significar una infracción de la ley estatal y tener como consecuencia una multa de hasta USD 100 por violación (Capítulo 59.18.150 (1) y (8) del RCW). Tenga en cuenta que los inspectores están buscando un mejor beneficio para usted.



¿Este programa afectará mi renta?

La Ciudad no puede saber con antelación los impactos que podría tener el Programa de Inspección de Viviendas de renta en el mercado de rentas, más allá de las tarifas del programa que cobra la Ciudad a través de la renovación de las licencias comerciales. Este sitio web se irá actualizando con el tiempo y a medida que aprendamos más mediante la implementación del programa.

Puede pasar un tiempo antes de que se inspeccione la propiedad que estoy rentando, pero ahora tengo inquietudes. ¿Qué pueden hacer los inquilinos?

Para obtener información y recursos disponibles, consulte el recurso de emisión de propietarios e inquilinos (pendiente en el sitio web de la Ciudad de Burien), la Ley de Arrendadores e Inquilinos (Capítulo 59.18 del RCW); o informe las condiciones de vida inseguras a la Oficina de Aplicación del Código de Burien en cualquier momento informando en línea en burienwa.gov/report o enviando un correo electrónico a CodeEnforcement@burienwa.gov.

¿Cómo puedo saber si una propiedad de renta cumple con todos los requisitos?

Si una propiedad de renta ha aprobado la inspección a través del Programa de inspección de viviendas de renta (RHIP), deberá exhibir un Certificado de Cumplimiento en un lugar visible y de uso común en las viviendas multifamiliares: como vestíbulos, salas de correo u oficinas de arrendamiento en el sitio. Alternativamente, el propietario podrá presentar una copia del certificado al inquilino al momento de la firma del contrato de arrendamiento. No firme un contrato de arrendamiento de una propiedad de renta que no se haya registrado en el RHIP. Si descubre que una propiedad de renta no está registrada, notifique a la Ciudad enviando un correo electrónico a RHIP@BurienWA.gov.

¿Cómo pueden ayudar los inquilinos en la implementación de este programa?

Los inquilinos son esenciales para la exitosa implementación del RHIP y pueden ayudar de varias maneras:

- Anime al dueño de la propiedad o al propietario a registrar la propiedad.
- Conozca los estándares de mantenimiento y notifique al propietario cuando algo necesite reparación.
- Comuníquese con la Ciudad de Burien si el propietario no cumple con el RHIP.