



City of Spokane

Entrada en vigencia: julio de 2019

Homeless Housing Operations and Services Formulario de certificación de los estándares de habitabilidad del arrendador

Dirección de la propiedad en alquiler _____

Nombre de cliente o inquilino _____

Yo, en mi calidad de arrendador/propietario/subarrendador o representante designado de la propiedad cuya dirección se mencionó anteriormente, certifico que la unidad cumple con lo establecido en la Ley del arrendador y el arrendatario (Landlord Tenant Act), Código Revisado de Washington (Revised Code of Washington, RCW) 59.18.060 que se adjunta. No cumplir con la ley estatal puede provocar la interrupción de los pagos de la asistencia para el alquiler.

¿Cuándo se construyó la unidad en alquiler?

Antes de 1978

En 1978 o después

Completé un informe sobre el estado de la vivienda al momento de la mudanza (al ingresar o al salir).

Sí. Iniciales: _____

No*

Firma del arrendador o propietario _____

Nombre del arrendador o propietario en letra de imprenta _____

Teléfono _____

Fecha _____

(Ingrese el nombre de su agencia aquí) se reserva el derecho de realizar una inspección visual de cualquier unidad por la que se reciban pagos de asistencia para el alquiler, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de esta certificación; también se reserva el derecho de realizar una inspección para detectar pintura a base de plomo en aquellos casos en los que la composición familiar cambie y un niño de 6 años o menos viva en el hogar.

*Tenga en cuenta que, para recibir el reembolso establecido en el [RCW 43.31.605](#), el Programa de mitigación del arrendador requiere que se complete un informe sobre el estado de la vivienda al momento de la mudanza (al ingresar o al salir). Para obtener más información, visite <https://commerce.wa.gov/landlordfund>.

RCW 59.18.030

Definiciones

"Arrendador" hace referencia al propietario o persona que arrienda o subarrienda la unidad de vivienda o la propiedad de la que esta forma parte, y, adicionalmente, se refiere a cualquier persona designada como representante del propietario o de la persona que arrienda o subarrienda la propiedad, que incluye, entre otros, un agente, administrador residente o administrador designado de la propiedad.

RCW 59.18.060

Arrendador — Obligaciones

Durante todo el período del alquiler, el arrendador mantendrá la vivienda habitable para seres humanos y, en especial, se ocupará de los siguientes aspectos:

- (1) Mantener las instalaciones en el estado necesario para cumplir adecuadamente con cualquier código, estatuto, ordenanza o regulación que se aplique a su mantenimiento u operación, que el cuerpo legislativo que los promulga pueda ejecutar sobre las instalaciones alquiladas, si dicho estado pone en peligro o deteriora la salud del arrendatario.
- (2) Mantener los componentes estructurales, que incluyen, entre otros, los techos, pisos, paredes, chimeneas, hogares, cimientos, en un estado lo suficientemente bueno para ser utilizable.
- (3) Mantener cualquier espacio compartido o común razonablemente limpio, higiénico y libre de fallas que aumenten el peligro de que se produzcan incendios o accidentes.
- (4) Implementar un programa razonable para controlar las infecciones de insectos, roedores u otras plagas al inicio del período del alquiler y, excepto en los casos de las residencias unifamiliares, continuar con dicho control durante todo el período del alquiler, a menos que el arrendatario haya causado la infección.
- (5) Excepto en aquellos casos en los que el estado de la vivienda se atribuya al deterioro normal por el uso, realizar las reparaciones y arreglos necesarios para mantener las instalaciones en buen estado, tal como deberían haber estado al inicio del período del alquiler, según la ley o el acuerdo de alquiler.
- (6) Proporcionar cerraduras razonablemente adecuadas y entregar las llaves al arrendatario.
- (7) Conservar en un lugar seguro, con un cuidado razonable, cualquier llave maestra o copia de llaves de la unidad de vivienda.
- (8) Mantener en condiciones de funcionamiento razonablemente buenas todos los aparatos e instalaciones de electricidad, plomería, calefacción y demás, proporcionados por el arrendador.
- (9) Mantener la unidad de vivienda en un estado razonablemente bueno para que resista a las inclemencias climáticas.
- (10) Excepto en el caso de una residencia unifamiliar, proporcionar y mantener receptáculos para las cenizas y la basura en los espacios comunes, de acuerdo con la ocupación de la propiedad, y gestionar de forma razonable y periódica la remoción de dichos desperdicios.
- (11) Proporcionar las instalaciones adecuadas para proveer calefacción y agua fría y caliente, según las necesidades razonables del arrendatario.
- (12)(a) Entregar un aviso escrito a todos los arrendatarios, en el que se les brinde la información de seguridad y protección contra incendios. El arrendador, o su agente autorizado, debe entregar un aviso escrito al arrendatario en el que se le informe que la unidad de vivienda está equipada con un dispositivo de detección de humo, tal como se establece en el RCW 43.44.110. El aviso debe informar al arrendatario acerca de su responsabilidad de mantener dicho dispositivo en un estado de funcionamiento adecuado y de las penalidades por no cumplir con lo dispuesto en el RCW 43.44.110(3). El arrendador, o su agente autorizado, y el arrendatario deben firmar el aviso, y ambos deben recibir una copia. Además, excepto en el caso de una vivienda unifamiliar, el aviso escrito debe incluir la siguiente información:

- (i) Si el dispositivo de detección de humo se encuentra conectado directamente a la electricidad o si funciona a baterías.
 - (ii) Si el edificio cuenta con un sistema de rociadores contra incendios.
 - (iii) Si el edificio cuenta con un sistema de alarmas contra incendios.
 - (iv) Si el edificio cuenta con una política para fumadores y en qué consiste.
 - (v) Si el edificio cuenta con un plan de avisos de emergencias; en caso afirmativo, proporcionar una copia de dicho plan a los ocupantes.
 - (vi) Si el edificio cuenta con un plan de reubicación de emergencia; en caso afirmativo, proporcionar una copia de dicho plan a los ocupantes.
 - (vii) Si el edificio cuenta con un plan de evacuación de emergencia; en caso afirmativo, proporcionar una copia de dicho plan a los ocupantes.
- (b) La información requerida en esta subsección se puede proporcionar al arrendatario de un edificio de viviendas multifamiliar, ya sea en forma de un aviso escrito o de una lista de verificación que informe si la propiedad cuenta con dispositivos y sistemas de seguridad y protección contra incendios. La lista de verificación debe incluir un diagrama en el que se muestren las rutas de evacuación a los ocupantes.
- (c) Se debe entregar el aviso o la lista de verificación escritos a los nuevos arrendatarios en el momento en el que se firma el acuerdo de alquiler o renta.
- (13) Brindar a los arrendatarios la información proporcionada o aprobada por el Departamento de Salud sobre el peligro para la salud asociado con la exposición al moho en el interior de la vivienda. Esta información puede entregarse en formato escrito a cada arrendatario individualmente o puede colocarse en un lugar visible y público en la propiedad de la unidad de vivienda. La información debe describir de qué manera los arrendatarios pueden controlar el desarrollo del moho en sus unidades de vivienda, para minimizar el riesgo para la salud que representa el moho en el interior del hogar. Los arrendadores pueden obtener la información en el sitio web del departamento o, si lo solicitan, este debe enviarles la documentación en formato impreso por correo postal. A la hora de generar o modificar la información, el Departamento de Salud debe involucrar a representantes de los arrendadores en dicho proceso. El arrendador debe entregar la información a los nuevos arrendatarios al momento de firmar el acuerdo de alquiler o renta.
- (14) El arrendador y sus agentes y empleados quedan exentos de responsabilidad civil por no cumplir con la subsección (13) de esta sección, excepto cuando las personas mencionadas, intencional y conscientemente, no cumplen con lo establecido en dicha subsección.
- (15) Informar al arrendatario el nombre y la dirección del arrendador por medio de una declaración en el acuerdo de alquiler o un aviso publicado en un lugar visible en las instalaciones. Cualquier cambio que se produzca debe notificarse de inmediato al arrendatario; la notificación debe realizarse por escrito y puede (a) entregarse personalmente o (b) enviarse por correo postal y publicarse en un lugar visible en las instalaciones. Si la persona mencionada en esta sección no reside en el estado en el que se encuentra la vivienda, se debe designar a otro individuo que viva en el condado y que tenga autorización para actuar como agente a la hora de entregar avisos y realizar procesos; si no se designa a ninguna persona para este propósito, la función le corresponderá al quien vaya a recibir los pagos del alquiler. Independientemente de tal designación, se considera que cualquier propietario que resida fuera del estado y que no cumpla con lo establecido en este capítulo queda bajo la jurisdicción de los tribunales de este estado, y que la entrega personal de cualquier proceso se puede efectuar al propietario que se encuentra fuera del estado, con la misma validez y efecto que tiene la entrega personal dentro del estado. Cualquier citación o proceso que se entregue fuera del estado debe incluir la misma información y entregarse de la misma forma en la que se haría la entrega personal dentro del estado, excepto en los casos en los que las citaciones o procesos requieran que la parte comparezca o responda dentro de los sesenta días posteriores a la entrega personal realizada en otro estado. Si se trata de una acción basada en el incumplimiento de esta sección, que se presenta de acuerdo con el capítulo 12.40 del RCW, la entrega de un aviso de reclamo fuera del estado debe incluir la misma información y entregarse de la misma forma, tal como lo establece el capítulo mencionado del RCW; sin embargo, la

fecha en la que la parte deba presentarse no debe ser antes de los sesenta días a partir de la entrega del aviso de reclamo.

No debe recaer sobre el arrendador ninguna obligación de reparar una instalación defectuosa ni debe quedar a disposición del arrendatario ninguna defensa o compensación conforme a este capítulo, si el defecto por el que se realiza el reclamo fue provocado por la conducta del arrendatario, sus familiares, invitados u otras personas a su cargo, o en aquellos casos en los que, si un motivo razonable, el arrendatario no permitió que el arrendador acceda a la propiedad para realizar la reparación. Si la obligación promulgada en la subsección (1) de esta sección es incompatible con cualquier otra disposición de la misma sección, o si es más significativa, la obligación del arrendador debe determinarse de acuerdo con la subsección (1) de esta sección.

RCW [43.31.605](#)

Programa de mitigación del arrendador—Departamento para administrar y ejercer la autoridad de establecer reglas—Reclamos—Elegibilidad para el reembolso—Revisión—Daños—Inspección—Prohibición de ciertas acciones a los arrendadores—Denegación de reembolso—Departamento para establecer un sitio web—Responsabilidad—Informe, recomendaciones.

(1) El departamento crea y administra el Programa de mitigación del arrendador, que está sujeto a la disponibilidad de fondos para ese propósito. El departamento debe contar con la autoridad necesaria para tomar decisiones, dado que considera necesario administrar el programa. A continuación, se detallan las clases de reclamos relacionados con la mitigación para los arrendadores que renten unidades del mercado privado de alquileres a inquilinos de bajos ingresos, por medio del programa de subsidios para la vivienda, que son elegibles para recibir el reembolso de la cuenta del Programa de mitigación del arrendador:

(a) Hasta mil dólares para mejoras que se identifican en el RCW [59.18.255\(1\)\(a\)](#). Conforme a la subsección (1)(a), la elegibilidad para el reembolso requiere que el arrendador pague los primeros quinientos dólares por las mejoras y que alquile la unidad al arrendatario cuyo programa de subsidios para la vivienda dependía de que se aprobara la inspección del inmueble. Además, de acuerdo con la subsección (1)(a), el reembolso puede incluir hasta catorce días de pérdida del ingreso del alquiler, desde la fecha en la que se ofrece la vivienda al solicitante cuyo programa de subsidios para la vivienda dependía de que se aprobara la inspección del inmueble hasta la fecha de la mudanza.

(b) Reembolso por daños según lo refleja un fallo obtenido en contra del arrendatario por medio de un proceso por retención ilícita del inmueble o una acción civil presentada ante un tribunal de jurisdicción competente luego de una audiencia.

(c) Reembolso por daños establecidos conforme a la subsección (2) de esta sección.

(d) Reembolso por la falta de pago del alquiler o los servicios, si el arrendador es capaz de presentar evidencia que satisfaga al departamento.

(2) Para que un reclamo conforme a la subsección (1)(c) de esta sección sea elegible para el reembolso de la cuenta del Programa de mitigación del arrendador, este último debe cumplir con los requisitos que se detallan a continuación:

(a) Haberse asegurado de que el arrendatario y el arrendador o su agente hayan inspeccionado el inmueble al inicio del período del alquiler, y que hayan escrito y firmado un informe de inspección detallado de la propiedad alquilada, tal como lo establece el RCW [59.18.260](#).

(b) Realizar las reparaciones y luego solicitar el reembolso al departamento.

(c) Presentar un reclamo en un formulario que determina el departamento, firmado bajo la pena de perjurio.

(d) Presentar al departamento copias del informe de inspección de la propiedad alquilada que se especifica en el punto (a) de esta subsección, así como otra documentación de respaldo que incluye, entre otros, fotografías del antes y el después de la reparación, videos, copias de recibos de mano de obra y materiales, u otros documentos o información similar que el departamento pueda solicitar.

- (3) El departamento realizará esfuerzos razonables para revisar un reclamo dentro de los diez días hábiles posteriores a la recepción de los reclamos presentados de forma adecuada y completa, para la satisfacción del departamento. Para revisar un reclamo y determinar su elegibilidad para el reembolso, el departamento debe recibir documentación (aceptable según su entera discreción) que pruebe que el reclamo involucra a una unidad del mercado privado de alquileres y a un arrendatario de bajos ingresos que utiliza un programa de subsidios para la vivienda.
- (4) Los reclamos relacionados con un alquiler deben ascender a un mínimo de quinientos dólares para que sean elegibles para el reembolso del programa. Si bien los reclamos y los daños pueden superar los cinco mil dólares, el reembolso total del programa no puede superar ese importe por cada período de alquiler.
- (5) Sin considerar el deterioro normal por el uso, los daños elegibles para el reembolso incluyen, entre otros, los siguientes: Boquetes o agujeros en las paredes interiores; daño en las puertas y armarios, incluso los herrajes; manchas o quemaduras en las alfombras; baldosas o superficies duras resquebrajadas; ventanas rotas; daños a las instalaciones de la casa, tales como el triturador de desechos, inodoro, lavabo, perillas del lavabo, ventiladores de techo e iluminación. Otros daños más allá del deterioro normal por el uso pueden ser elegibles para el reembolso, pero quedan sujetos al criterio del departamento.
- (6) Todos los reembolsos de los reclamos elegibles se efectuarán por orden de llegada hasta que se agoten los fondos disponibles. El departamento hará todo lo posible para notificar al arrendatario el monto y los motivos del reembolso efectuado.
- (7) El departamento, a su entera discreción, puede inspeccionar la propiedad y los registros del arrendador que se relacionen con un reclamo, e, incluso, enviar a un inspector tercerizado, si es necesario, para investigar un fraude, y ayudar en la revisión del reclamo y la determinación de la elegibilidad.
- (8) Un arrendador que recibe un reembolso del programa tiene prohibido realizar las siguientes acciones:
- (a) Presentar una acción legal contra el arrendatario por los daños que se atribuyen al mismo período de alquiler.
 - (b) Tratar de cobrar un fallo en contra del arrendatario por los daños que se atribuyen al mismo período de alquiler, o autorizar a otra entidad para que lo haga en su nombre.
- (9) Un arrendador a quien se le deniega el reembolso conforme a la subsección (1)(c) de esta sección puede tratar de obtener un fallo de un tribunal de jurisdicción competente y, si lo obtiene, puede presentar nuevamente un reclamo por daños con el apoyo del fallo, junto con una copia certificada de este. El departamento puede reembolsar al arrendador el equivalente a la parte de dicho fallo, que se basa en los daños establecidos como reembolsables en el Programa de mitigación del arrendador, aunque esta acción queda sujeta a las limitaciones detalladas anteriormente en esta sección.
- (10) El departamento, a su entera discreción, realiza las determinaciones relacionadas con los reembolsos.
- (11) El departamento debe crear un sitio web en el que se promoció el Programa de mitigación del arrendador y la disponibilidad de reembolso de la cuenta de dicho programa, y donde se informen las reglas de la agencia y las políticas establecidas, o se brinden enlaces hacia esta información, en conformidad con esta sección.
- (12) Ni el estado ni el departamento, o las personas que actúan en su nombre cuando realizan tareas dentro del alcance de su empleo o agencia, son responsables ante ninguna persona por la pérdida, el daño, el perjuicio u otra consecuencia directa o indirecta que derive de la administración o las determinaciones del Programa de mitigación del arrendador por parte del departamento, de acuerdo con esta sección.
- (13)(a) Para el 1 de enero de 2021, debe presentarse un informe sobre la vigencia del programa y las modificaciones recomendadas ante el gobernador y los comités legislativos correspondientes. Al elaborar el informe, el departamento debe reunirse con un grupo de partes interesadas y pedirles sus aportes para incluir a representantes de dueños de grandes propiedades de viviendas multifamiliares, o a sus administradores, a propietarios de inmuebles

pequeños en alquiler de mercados tanto rurales como urbanos, un representante de la defensa de los arrendatarios y un representante de las autoridades de vivienda.

(b) El informe, que debe incluir un debate sobre la vigencia del programa, así como también las recomendaciones del departamento para mejorarlo, debe contar con los siguientes datos:

(i) La cantidad total de reclamos y el monto total de reembolsos efectuados por el fondo a los arrendadores.

(ii) Cualquier indicio de fraude que el departamento haya detectado.

(iii) Cualquier informe del departamento que se relacione con las inspecciones aprobadas por este y realizadas en su nombre.

(iv) Un resumen del proceso para obtener un reembolso del fondo, destinado a realizar mejoras o a la reparación de daños.

(v) Un resumen del proceso para obtener un reembolso por pérdida de alquiler debido a la inspección de la propiedad alquilada y al proceso de evaluación del arrendatario, junto con el monto total reembolsado por estos perjuicios.

(vi) Una evaluación sobre la viabilidad de expandir el uso del fondo de mitigación para arrendadores, de manera que se puedan ofrecer préstamos sin interés a noventa días a aquellos propietarios que no hayan recibido los pagos del alquiler a tiempo por parte de una autoridad de vivienda que administre la asistencia para alquileres de la sección 8.

(vii) Cualquier otra modificación o recomendación que realicen las partes interesadas con el objetivo de mejorar la vigencia y aplicabilidad del programa.

(14) Definición de términos tal como se usan en esta sección:

(a) "Programa de subsidios para la vivienda" hace referencia a un vale para vivienda como se establece en la Sección 1437 del Título 42 del Código de los Estados Unidos (United States Code, U.S.C.), a partir del 1 de enero de 2018, u otros programas de subsidios para la vivienda que incluyen, entre otros, a gobiernos locales, estatales o federales válidos, a corto y a largo plazo, organizaciones privadas sin fines de lucro, u otros programas de asistencia, mediante los que se paga una parte del alquiler del arrendatario, mientras que este paga la otra parte, o en los que el programa paga la totalidad del alquiler directamente al arrendador.

(b) "Bajos ingresos" significa que estos no exceden el ochenta por ciento del ingreso promedio del estándar del área metropolitana estadística en la que se encuentra la unidad del mercado privado de alquileres.

(c) "Unidad del mercado privado de alquileres" se refiere a cualquier unidad en alquiler, cuyo propietario sea una persona, una corporación, una empresa de responsabilidad limitada, un proveedor de viviendas sin fines de lucro o cualquier otra estructura de entidad; no incluye viviendas adquiridas o construidas por una agencia pública de vivienda, conforme a la Sección 1437 del Título 42 del U.S.C. , tal como se encontraba al 1 de enero de 2018.